DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

GRAND SAINT-BARTHÉLEMY
GRAND MALPASSÉ
A MARSEILLE

De la ZUP à la Ville

COFINANCÉ PAR L'ANRU
DANS LE CADRE DU NPNRU

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Il est convenu entre :

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

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[1]

La Métropole Aix Marseille Provence représenté par sa présidente, ci-après désigné « le porteur de projet[2] »

La commune de Marseille représentée par le Maire,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention[3] :

LOGIREM, représenté par sa Directrice Générale,

13 Habitat représenté par son Directeur Général,

ICF Habitat représenté par son Directeur Général,

CDC Habitat Action Copropriétés représenté par son Directeur Général,

Pitch Immo représenté par son Président Directeur Général,

Association Femmes Familles Font-Vert représentée par sa Présidente,

Action Logement Services, représentée par son Directeur Régional Adjoint PACA et Corse, dûment habilité aux fins des présentes,

Foncière Logement, représentée par sa présidente,

En présence de :

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

La Caisse des Dépôts représenté par son Directeur,

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

Ce qui suit :

---

[1] *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.*

[2] *Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)*

3 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 les communes et EPCI compétents.)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

LES DÉFINITIONS 6

TITRE I - LES QUARTIERS 7

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 8

Article 1. Les éléments de contexte 8

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 12

Article 2.1 La vocation des quartiers et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville 12

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 14

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine 28

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 28

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 28

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 30

Article 4. La description du projet urbain 34

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 34

Article 4.2 La description de la composition urbaine 39

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 40

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 41

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 41

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 46

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 48

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 49

Article 7.1 La gouvernance 49

Article 7.2 La conduite de projet 51

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 51

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 54

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 54

Article 8. L'accompagnement du changement 55

Article 8.1 Le projet de gestion 55

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 58

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 62

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 64

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel 64

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 64

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 72
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 74
Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » 74
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 76
Article 11. Les modalités d'attribution et de paiement des financements 77
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU 77
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 78
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 78
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 78
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 78
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 80
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 80
Article 12.1 Le reporting annuel 80
Article 12.2 Les revues de projet 80
Article 12.3 Les points d'étape 81
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF 81
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 81
Article 13. Les modifications du projet 81
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 82
Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention 82
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 82
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 82
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 82
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 83
Article 14.3 Le contrôle et les audits 83
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 83
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 83
Article 14.6 Le traitement des litiges 85
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES 86
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 86
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 86
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 86
Article 17.1 Communication 86
Article 17.2 Signalétique 87

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - A –Présentation du projet ;
  - B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - 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 27 février 2020**

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques[4].

[4] *Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.*

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- **L'« opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'ANRU**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU ou faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.

- **« Partie prenante »** : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.

- **« Partenaire associé »** : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur les quartiers suivants :

- Les quartiers d'intérêt national, identifiés 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 :
  - **QP013049 – 13 – Bon Secours-Les Rosiers-Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy-Saint-Jérôme – Marseille 13 et 14e arrondissements**
  - **QP013042 – 13 – Malpassé-Corot – Marseille 13e arrondissement**

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

La Métropole et son contexte

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence regroupe 92 communes pour 1,8 million d'habitants, soit 93 % de la population du département et 37% de la population de la Région Sud Provence Alpes Côte-d'Azur, sur un territoire de 3 148 km². 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. Si 12 500 logements neufs sont produits chaque année en moyenne dont 3 200 logements sociaux, la pression de la demande reste élevée. Ainsi en 2017, 75 000 demandes de logement social étaient en attente.

A l'échelle de la ville de Marseille

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

- Grand Centre-Ville Grand Port Maritime de Marseille,
- Sud Vallée de l'Huveaune,
- Cadran Nord-Est, où se situent les quartiers du Grand Saint Barthélémy et Grand Malpassé
- Hôpital Nord - Saint Antoine - Mourepiane.

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

Voir Annexe A1c : QPV Marseille CT1

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

La densité d'emploi reste faible (12 emplois/ha) mais une évolution progressive du positionnement économique est en cours grâce au Technopôle de Château-Gombert et à la ZFU 14e/15e Sud. Le Technopôle de Château Gombert forme d'ores et déjà avec le Campus de Saint-Jérôme un pôle majeur d'enseignement supérieur et de recherche, première étape d'une diversification fonctionnelle du territoire.

Un certain nombre de projets urbains d'ampleur opèrent d'ores et déjà une transformation conséquente du Cadran Nord-Est. En particulier, 5 PRU dont 4 qui concernent les QPV identifiés pour le NPNRU : Saint-Barthélémy-Picon-Busserine, Flamants-Iris, Malpassé et Saint-Paul. Ces PRU ont permis d'engager une modification en profondeur de ces quartiers, visant à leur conférer notamment une nouvelle attractivité.

D'autre part, la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe et la ZAC de Château Gombert constituent des opérations majeures à l'échelle de la commune (1200 + 2300 logements et 200 000 m2 de SDP d'activités déjà créés) qui participeront grandement au développement urbain du secteur mais dont l'attractivité ne profite peut-être pas encore aux QPV.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A cela s'ajoute de grands projets d'infrastructure dont le projet L2 en cours de finalisation qui permet notamment la mise en œuvre de la ligne de BHNS B4 sur le secteur et la seconde phase de la modernisation de la ligne ferroviaire Aix-Marseille permettant d'améliorer la fréquence des trains sur la gare de Picon-Busserine.

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

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

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

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

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

Le Grand St-Barthélémy/ Grand Malpassé

Voir annexe A2a : Localisation du GSBGM

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy / Grand Malpassé est situé à cheval sur les 13ème et 14ème arrondissements. Avec la mise en service de la L2 Nord, il devient une des entrées principales de la ville de Marseille. Aussi, ce territoire des quartiers Nord constitue un des principaux liens entre le cœur de la métropole et ses contreforts naturels (ici, le Massif de l'Étoile). De par sa dimension (500ha), son poids démographique (50 000 habitants), les difficultés socio-économiques auxquelles doivent faire face ses habitants et la dynamique de projets qui l'anime, le projet mené sur l'ensemble du territoire du GSBGM doit être considéré comme un des grands projets marseillais, un projet capable d'accueillir de nouveaux hauts lieux de la métropole (à l'instar d'Euromed 2, zone de projets qui jouxte notre territoire de réflexion).
Voir Annexe A2C : Carte de repérage QPV du GSBGM

Un territoire marqué par la politique de la Ville

Le territoire s'étend sur 2 QPV de projet d'intérêt national pour l'ANRU. Il englobe ainsi :

- la totalité du QPV Malpassé Corot, comprenant 10 000 habitants sur 43 Ha,
- une partie du QPV Bon secours/Les Rosiers/Marine Bleue/Grand Saint-Barthélemy/Saint-Jérôme comprenant 25 000 habitants sur 123 Ha.

Le territoire recoupe ainsi la presque totalité de la ZUP N°1 de Marseille.
Ce territoire a déjà fait l'objet d'opérations de rénovation urbaine importantes puisque 4 PRU y ont été conduits entre 2008 et 2020. A ces projets, s'est ajoutée la création de la L2 qui a fortement modifié le secteur avec notamment la création d'une nouvelle ligne de BHNS.
Voir Annexe A5 : Carte de repérage des secteurs impactés par le PNRU

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Les particularités du territoire étudié

- **L'échelle retrouvée de la ZUP n°1**
  La ZUP n°1, c'est 10 000 logements créés entre 1965 et 1975, 45 000 nouveaux habitants accueillis : un geste premier à la très grande échelle qui s'est suivi de projets morcelés menés par secteurs d'opérations (notamment les quartiers prioritaires de la politique de la ville) ;
- Un objet **atypique de par sa taille** (500 hectares, 50 000 habitants), les enjeux soulevés (gouvernance, cohérence, urgence) ;
- **Le Centre Urbain du Merlan remis au centre des réflexions** (un objet jusqu'alors considéré comme un élément périphérique des réflexions conduites sur les différents secteurs d'interventions… un changement de regard opère dans son appréciation : d'un « *à-côté* » à un « *centre* ») ;
- Un territoire inscrit dans un **rapport violent au paysage** (dichotomie : à la fois un patrimoine naturel important avec de grands espaces verts (Parc de Font-Obscure, Campagne Montgolfier, les cités jardins), des vues lointaines qui se dégagent et en même temps la topographie marquée est à l'origine de grandes difficultés pour se déplacer avec des différences de niveaux conséquentes) ;
- **Des secteurs avec des niveaux d'avancement très diversifiés** : de la planification stratégique globale aux projets de maîtrise d'œuvre en cours et réalisés dans le cadre du PRU 1 (Picon-Busserine / Flamants/ St-Paul / Malpassé), c'est tout un territoire qui est animé par une dynamique de projets urbains avec des temporalités, des degrés de maturité et des échelles hétérogènes.

Le contexte et fonctionnement social et urbain du secteur

Le contrat de Ville élaboré en 2015 ainsi que l'étude conduite par DetA ont permis de disposer d'une analyse fine du fonctionnement social et urbain du grand secteur (Annexe 4).

Le territoire du GSBGM accumule les facteurs de fragilité : il est dense et enclavé. Les populations cumulent les fragilités (difficultés économiques et vulnérabilités sociales) et la densité y est problématique à plusieurs échelles (quartier, bâtiment, logement).

Pourtant des éléments structurants à l'échelle territoriale méritent d'être valorisés (un paysage spectaculaire difficilement accessible/peu praticable à mettre en valeur, un maillage viaire qui aujourd'hui isole plus qu'il ne relie).

Au coeur du GSBGM, le Centre Urbain du Merlan est une centralité qui se délite présentant toutefois l'avantage d'être une centralité mixte dont l'attractivité va au-delà des limites du territoire du GSBGM. Aux alentours, les quartiers peinent à conserver leurs offres de proximité nécessaires aux habitants et garants de la cohésion sociale.

SYNTHESE DES ATOUTS / FAIBLESSES

Le diagnostic social et urbain, alimenté par les échanges avec les acteurs locaux et les premiers résultats issus de la concertation, a permis d'évaluer les atouts et les faiblesses du territoire du GSBGM.

Les points faibles (ce qui doit évoluer) :

PATRIMOINE

- Un **patrimoine considérable de logements sociaux**, au vieillissement accéléré et qui nécessite de lourdes interventions (démolitions, restructurations, réhabilitations, résidentialisations)
- Des **copropriétés dégradées** qui connaissent de graves difficultés : Le Mail (489 lgts) et Corot (376 lgts) ;
- Une **surdensité** bâtie, résidentielle et de population problématique ;

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

PEUPLEMENT

- Des **populations qui cumulent difficultés économiques et fragilités sociales** depuis la création de ces quartiers avec la ZUP n°1 : il en résulte une concentration et une sédimentation d'un cloisonnement social des habitants de ces quartiers ;
- Une **faible offre d'emplois sur le territoire** (ce à quoi s'ajoutent des difficultés d'accès à l'emploi pour les résidents de ces quartiers, des habitants au faible niveau de qualification (48% de personnes sans diplôme) et qui doivent faire avec une desserte défaillante pour rallier un plus grand bassin d'emplois ;
- Une **problématique de sécurité** forte liée à l'emprise des trafics et leurs conséquences sur la vie quotidienne des habitants et la mauvaise image du territoire.

GÉOGRAPHIE

- Une **topographie marquée** qui segmente les quartiers (difficultés actuelles à traverser/franchir) : des ruptures topographiques fortes entravent les maillages viaires et d'équipements ;
- Un **déficit d'accessibilité** : les infrastructures routières et ferroviaires fragmentent le territoire, le réseau primaire possède un vocabulaire très routier, le maillage local est peu adapté (beaucoup de voies/espaces dédiés aux voitures, peu de liaisons) et incomplet (notamment le maillage piéton).

>>> des quartiers « nasses[5] » à plus d'un titre (Cf. Diagnostic de l'Etude stratégique de cohésion sociale et territoriale dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur la programmation pour la ville et la cohésion urbaine, en vue de la rédaction du contrat de ville métropolitain Aix Marseille Provence, Urbalterre 2015)

Les points forts, des leviers d'entraînement à conforter :

- **Des qualités paysagères remarquables**, notamment grâce à la topographie bien que peu valorisées et difficilement accessibles ;
- **Des équipements publics présents** sur le territoire du GSBGM mais vieillissants, invisibles depuis l'espace public et peu accessibles ;
- Le parachèvement de la L2 raccroche le territoire à la Métropole Aix-Marseille-Provence (notamment par la mise en place d'un moyen de transport en commun lourd : le BHNS)
- **Des lieux de destinations** (fragiles donc à conforter/adapter, ils sont une véritable une chance/singularité pour ce territoire composé de multiples QPV : le Centre urbain du Merlan (commerces, équipements publics de proximité + scène nationale), le paysage/les parcs (Font-Obscure, Campagne Montgolfier, future plaine des sports et des loisirs) ;
- **Des acteurs locaux investis** et des démarches de participation des habitants qui se renforcent.

Un état des lieux en évolution

Les fragilités du territoire ont tendance à s'accroître :

- **Une dégradation croissante du bâti** (en particulier au sein des copropriétés dont les situations sont alarmantes) ;
- **Des nuisances du trafic routier de la L2 et des coupures urbaines parfois accentuées** ;
- **La disparition progressive de l'appareil commercial et de services**, avec une vacance croissante au sein du Centre urbain du Merlan et un repositionnement des commerces sur les franges des quartiers (déclin des commerces en cœur de quartiers).

Les points forts doivent être soutenus et canalisés :

- **Mettre en valeur le paysage** doit faire l'objet d'une action globale ;
- **Accompagner le potentiel de développement économique** en fonction des opportunités ;
- **« Faire ville »** malgré les flux, les chantiers, la topographie.

[5] Une « nasse résidentielle » se caractérisant par une offre de grands logements, des loyers bas, une conception initiale pénalisante, une faible mobilité résidentielle avec une forte demande de mutations des locataires HLM non satisfaites et une taille de ménages importante avec un profil familial. Une « nasse résidentielle » se définie donc par sa fonction d'accueil des ménages pauvres mais aussi par la difficulté pour ceux qui y sont rentrés d'en sortir.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

Article 2.1 La vocation des quartiers et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville

La vocation de GSBGM à 15 ans

Dans le contexte urbain des quartiers et avec la mise en service de la L2, **l'ambition du projet de territoire est de développer une offre résidentielle attractive. Ainsi le territoire du GSBGM pourra avoir vocation à devenir un secteur résidentiel attractif de la métropole.**

Cependant, compte tenu du contexte de l'ex-ZUP N°1 décrit ci-dessus, il est nécessaire d'envisager dans un premier temps ce regain d'attractivité aussi au travers d'une attractivité retrouvée des logements sociaux avec diversification typologique et adaptation du parc aux besoins des populations (vieillissement notamment)

Compte tenu du contexte décrit plus haut, et des ambitions de transformation portées par la Métropole AMP et la Ville de Marseille, la vocation du territoire du Grand Saint-Barthélemy/ Grand Malpassé est de :

- Offrir un cadre de vie apaisé, digne et salubre aux résidents du territoire du GSBGM qui s'appuie sur les qualités paysagères remarquables du site : un cadre de vie susceptible de devenir attractif à un plus large public à l'avenir ;
- Des quartiers mieux intégrés à la ville par des espaces publics à la juste échelle (requalification des axes structurants, plus d'accès, moins de linéaire viaire dans les résidences, des espaces publics plus confortables et moins phagocytés par la voiture) ;
- Faire du Centre urbain du Merlan une centralité urbaine attractive, à la programmation mixte et intégrée dans son paysage et qui rayonne par-delà les limites du GSBGM ;
- Développer l'activité autour de l'échangeur de Saint-Jérôme.

Pour poursuivre cette vocation, la stratégie suivante d'étalement dans le temps des investissements sera poursuivie :

- **A 5 ans** : finaliser la dynamique engagée sur les secteurs Malpassé, Picon-Busserine et Flamants
- **A 10 ans** : le projet de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU
- **A 15 ans** : apporter une réponse complète aux grandes orientations ici définies, et le retour sur l'investissement engagé

Conformément à son intention exprimée lors du Comité d'Engagement du 27 février 2020, la Métropole propose de conventionner le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) sur ce secteur en plusieurs temps avec une convention initiale et des avenants.

La convention initiale qui constitue **une première phase du Projet de Renouvellement Urbain** doit permettre d'engager l'ensemble des opérations qui s'inscrivent dans la continuité des projets portés dans le cadre des premiers PRU et d'amorcer les premières opérations sur les nouveaux secteurs de projet.

Une deuxième phase de conventionnement en 2022 sera portée dans le cadre d'un avenant soumis pour examen aux partenaires nationaux. Cette phase permettra d'engager un ensemble d'opérations cohérentes entre elles sur les nouveaux secteurs de projet. Ces opérations ont déjà commencé à être identifiées et sont validées pour la majeure partie par l'ensemble des partenaires locaux.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Une dernière phase de conventionnement sera proposée dans un troisième temps afin d'intégrer les opérations qui nécessitent encore d'élaborer l'accord et les modalités de mise en œuvre avec l'ensemble des partenaires en tenant compte de la capacité d'intervention des maitres d'ouvrage.

Les orientations stratégiques, urbaines et sociales

A partir de ces orientations, ont été dégagés avec les services porteurs **les objectifs urbains prioritaires du Projet de Renouvellement Urbain à conduire dans le temps du NPNRU** :

- **Rendre attractif l'habitat ;**
- **Désenclaver les quartiers en adaptant le maillage viaire ;**
- **Affirmer/mettre en valeur le paysage du territoire ;**
- **Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.**

L'ensemble de ces objectifs vise à rendre accessible/possible une « banalité urbaine » aux quartiers du Grand Saint-Barthélemy/Grand Malpassé pour y **développer un offre résidentielle attractive**.

Voir Annexe A9a : Schéma de synthèse des orientations stratégiques, urbaines et sociales
Le grand schéma d'orientation s'appuie sur deux axes majeurs passant par le centre urbain du Merlan :

- Un axe nord sud sur lequel doit se développer la grande trame verte symbole de la qualité paysagère retrouvée,
- Un axe est-ouest tracé par la future ligne de BHNS sur lequel s'appuie la nouvelle structure urbaine du territoire afin d'en développer la mobilité.

La mise en œuvre de ce schéma d'orientation stratégique est déclinée en 4 grands objectifs prioritaires. Ces grands objectifs décrits ci-dessous ont déjà commencé à être mis en œuvre dans le cadre du PNRU et, compte tenu de la masse de la ZUP N°1, devront certainement continuer à être mis en œuvre sur le secteur au-delà du NPNRU.

Le projet porté dans le cadre du NPNRU s'attachera à décliner ces 4 grands objectifs sur des secteurs de projets selon les grands ordres de grandeurs indiqué ci-dessous. Il est indiqué ainsi pour chaque objectif l'objectif de réalisation attendu dans le temps du NPNRU (éléments soulignés).

- ✓ **Objectif prioritaire n°1 : Rendre attractif l'habitat**
  - **Enrayer la dépréciation** d'un patrimoine social en perte d'attractivité afin (à terme) de diversifier progressivement l'habitat - Traiter environ 2 000 logements
  - **Adapter la densité des quartiers** pour résoudre les dysfonctionnements induits par la surdensité et endiguer l'effet repoussoir généré par la massivité de certaines constructions ; Démolir environ 1 000 logements
  - **Améliorer le confort d'habiter** dans le patrimoine appartenant aux bailleurs, aussi bien au sein des logements sociaux qu'en améliorant la gestion des espaces extérieurs (par des opérations de résidentialisation notamment) - Réhabiliter environ 1 000 logements
  - **Traiter l'habitat privé dégradé** - Traiter environ 800 logements
  - **Redéfinir les « justes » assiettes foncières** (pour que les emprises disposent d'espaces verts et puissent accueillir le stationnement des résidents).

Voir Annexe A9b : Les objectifs prioritaires

- ✓ **Objectif prioritaire n°2 : Désenclaver les quartiers**
  - **Rendre aisément accessible le BHNS** (dorsale du territoire/colonne vertébrale du territoire, c'est un axe vers lequel les circulations modes doux doivent converger) et la gare ferroviaire (halte TER de Picon-Busserine), notamment par le biais de sente piétonne lorsque la topographie l'oblige. Améliorer l'ensemble des accès au BHNS

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- **En finir avec les situations de nasse/vase-clos** dont pâtissent certains quartiers (ex : le quartier Bellevue : un ***unique*** accès pour 603 logements) en maillant/connectant mieux les quartiers (création de nouvelles voies de desserte locale, de carrefours, de sentes piétonnes) pour assurer une meilleure perméabilité. Mailler et connecter 3 quartiers
- **Passer de la route à la rue** (par la requalification notamment des routes principales en avenues urbaines partagées), en développement notamment une offre de stationnement dans l'espace public et en créant des adresses sur rue- Requalifier 2 routes en rue
- **Donner accès au réseau d'équipements en reliant les centralités**.

Voir Annexe A9b : Les objectifs prioritaires

✓ **Objectif prioritaire n°3 : Affirmer/mettre en valeur le paysage du territoire**

- **Révéler le paysage naturel et le rendre plus accessible**, en ouvrant davantage aux populations les espaces verts et en y développant de nombreux usages (jeux, agriculture urbaine, détente…) potentiels leviers d'attractivité ; Créer un parc urbain
- **Développer la trame verte de la grande échelle aux pieds d'immeubles** : il s'agit d'un support de mobilités douces et d'attractivité qui participe à améliorer la qualité de vie des habitants du territoire du GSBGM.

Voir Annexe A9b : Les objectifs prioritaires

✓ **Objectif prioritaire n°4 : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique et d'emploi**

- Résorber les dysfonctionnements actuels des équipements publics pour en faire les **éléments moteurs des centralités de proximité** (là où les commerces périclitent) :
  - Programme de parvis : rendre confortable et sécure l'accès aux équipements publics pour permettre l'émergence de véritables centralités de proximité ;
  - Restructurer ou créer les équipements quand la situation l'exige - Requalifier 4 groupes scolaires, créer 2 équipements sociaux (MPT St-Just et MFA), requalifier 2 complexes sportifs (Cité SNCF et Bellevue), créer une crèche
  - Travailler leur lisibilité et les valoriser sur le territoire
- **Développer l'activité économique** (notamment en lien avec le projet L2).
- Engager la requalification du centre urbain du Merlan – requalification des équipements Ville

Voir Annexe A9b : Les objectifs prioritaires

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

Compte tenu de l'étendu du site, ces orientations stratégiques– partagée, pragmatique et concertée avec les différentes parties prenantes – se déclinent sur des secteurs de projets.

La mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain sur le territoire du GSBGM est portée par secteur de projet.

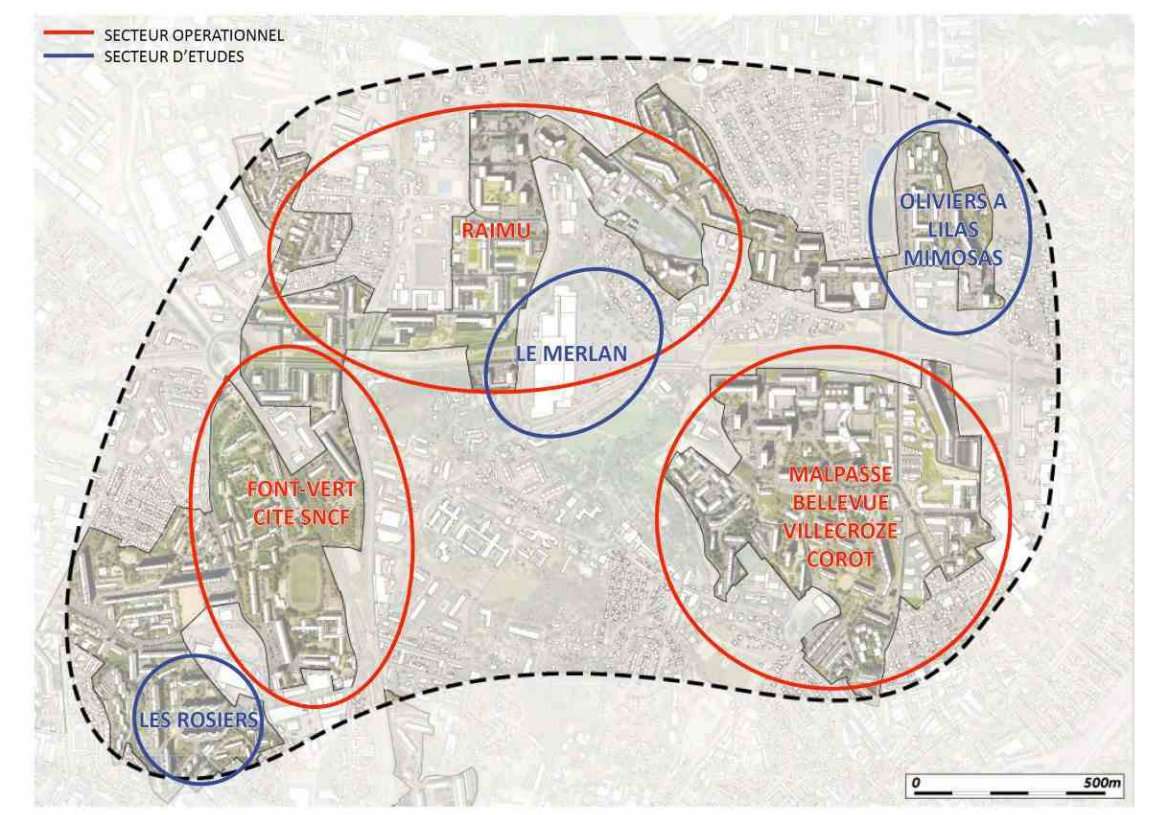
DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

3 grands secteurs de projet opérationnels sont identifiés et comportent d'ores et déjà des opérations inscrites dans la présente convention :

- Raimu
- Font-Vert / Cité SNCF (FV/SNCF)
- Malpassé / Bellevue / Villecroze / Corot (MBVC)

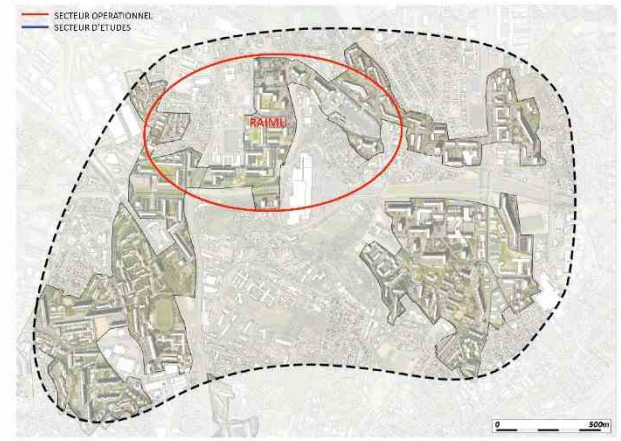
Trois autres secteurs d'étude sont identifiés. Ils font l'objet d'études dans le cadre du NPNRU et pourront faire l'objet d'intervention de la part des bailleurs ou des collectivités à moyen-long termes. L'inscription d'opération dans le cadre du NPNRU sur ces secteurs dépendra de la capacité des acteurs à pouvoir intervenir. **Le calendrier d'intervention sur ces secteurs ne peut donc à ce jour être précisé.**

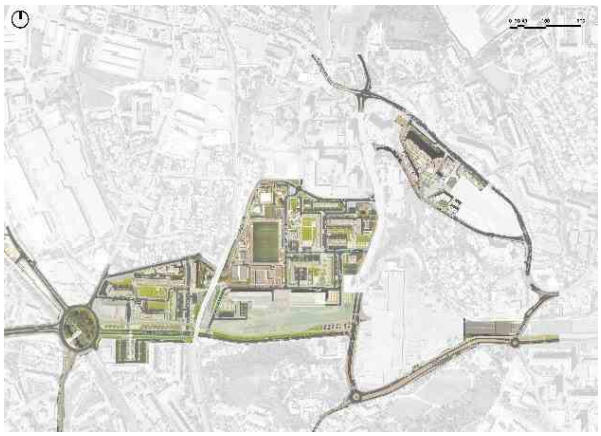
- Oliviers A / Lilas / Mimosas (OLM)
- Le Merlan
- Les Rosiers



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Secteur Raimu





Localisation du secteur et opérations portées en PRU 1

En préambule, il est important de rappeler que les quartiers situés de part et d'autre de l'avenue Raimu s'inscrivent dans **une dynamique engagée de projets de renouvellement urbain**. A savoir les conventions des PRU signées avec l'ANRU en 2005 pour les Flamants-Iris et 2011 pour Picon-Busserine, dont le plan-masse a été réalisé par le précédent groupement de maîtrise d'œuvre mené par l'agence Babel-Prado. Le quartier a fait l'objet de grandes transformations lors de ces dernières années. De nombreuses démolitions ont eu lieu, de nouveaux programmes de logements ont été développés, un pôle de services publics a été créé au niveau des Flamants.

Le secteur d'étude est traversé par l'avenue Raimu, une voie structurante à l'échelle du territoire mais qui s'avère être une véritable rupture aujourd'hui. Son profil routier (2x2 voies) n'est pas propice à l'épanouissement de modes doux ni au déploiement de la trame verte. Il s'agit pourtant d'un secteur clé pour la trame paysagère du territoire, car il constitue un lien entre le parc de Font-Obscure et le parc Montgolfier. L'intervention sur Raimu permettra notamment d'enclencher la dynamique de redynamisation du centre urbain du Merlan en offrant une meilleure accessibilité depuis les quartiers de la Busserine et des Flamants tout en offrant une meilleure lisibilité des équipements publics.

Pour mener à bien la rénovation urbaine du quartier, l'avenue doit devenir la dorsale pour le développement urbain du secteur. Cela se traduit par une requalification de la voirie par un profil plus urbain (2x1 voie, plantation d'arbres d'alignement, piste cyclable bilatérale, stationnement latéral) et la concentration d'efforts pour la rendre la plus accessible possible (liaisons piétonnes et circulées) et l'inscrire davantage dans le tissu urbain (avec la mise en œuvre d'un front urbain sur l'avenue).

Le logement doit également faire l'objet d'actions ciblées et ambitieuses. La copropriété du Mail est inscrite dans une dynamique de dégradation et de dépréciation qu'il convient de résoudre urgemment. Le parc social n'est pas en reste. Des actions ponctuelles (une grande partie des efforts ont été fournis dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine) permettront d'achever le PRU 1. Cela se traduit par des démolitions ciblées, des réhabilitations et des résidentialisations. Toutes ces actions convergent vers l'amélioration du cadre de vie.

Aussi, des opérations de diversification seront menées avec notamment un premier projet d'envergure porté sur les Flamants : l'appel à projet, dont les offres sont en cours d'analyse, va permettre de développer 8 000 m² de logements en diversification.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

La mise en œuvre des objectifs prioritaires sur le secteur Raimu porté dans le cadre du NPNRU
(voir localisation sur la carte)

Rendre attractif l'habitat, en parachevant le PRU Picon-Busserine-Flamants, par l'adaptation du bâti au projet urbain e l'éradication de l'habitat indigne.

(a) Agir fortement sur le patrimoine social dans la continuité des opérations réalisées dans le cadre des PRU Picon-Busserine/Flamants-Iris (dédensification–réhabilitation–résidentialisation) conformément aux diagnostics urbains, sociaux et techniques établis afin d'améliorer les conditions de vie des résidents et de créer les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle offre (diversification) sur les franges des quartiers par des opérations exemplaires ;
(a) Développer des programmes de diversification sur les Flamants et sur l'entrée Picon
(b) Résorber l'habitat privé dégradé (copropriété du Mail) et enrayer la dépréciation dont fait l'objet la résidence par le biais d'interventions spécifiques (comme un plan de scission par exemple) ;

Désenclaver les quartiers en transformant notamment l'avenue Raimu en couture urbaine ;

(c) Requalifier et compléter le maillage viaire pour désenclaver les quartiers et les accrocher au mieux à l'avenue Raimu requalifiée en voie urbaine, apaisée et paysagère par la création/requalification de voies et cheminements piétons et la réalisation de bâtiments directement adressés sur cette voie structurante ;

Affirmer/mettre en valeur le paysage du territoire, en faisant le lien entre les différentes opérations d'aménagement et la trame verte (entre la Campagne Montgolfier, le Parc de Font-Obscure et la plaine des sports et des loisirs) ;

(d) Intégrer pleinement ce secteur à la trame verte et paysagère au travers de la plaine des sport et loisirs et en anticipation de la restructuration du centre urbain du Merlan;

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique et d'emploi, en mettant en valeur les centralités du secteur, qu'elles soient locales (groupes scolaires, centre social) ou métropolitaines (Centre urbain du Merlan) ;

(e) Restructurer les équipements publics des quartiers (restructuration des groupes scolaires Vayssière, engager la requalification des équipement Ville du Centre urbain Merlan).

A l'horizon 2030 - 2040, il s'agira de poursuivre l'intervention sur le secteur notamment au travers de :

- L'accompagnement du changement des copropriétés du Mail avec la création d'une voie nouvelle permettant la scission de la copropriété du Mail et la requalification de la rue des Gardians.

- La création d'une trame verte entre le parc de Montgolfier et le parc de Font-Obscure.

- La mutation de l'emprise du Collège Manet avec la création d'un quartier le long de l'avenue Raimu requalifiée et au cœur de la trame verte métropolitaine, à mi-distance des grands parcs du territoire (envisager la diversification de ce secteur est une option à étudier précisément).

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

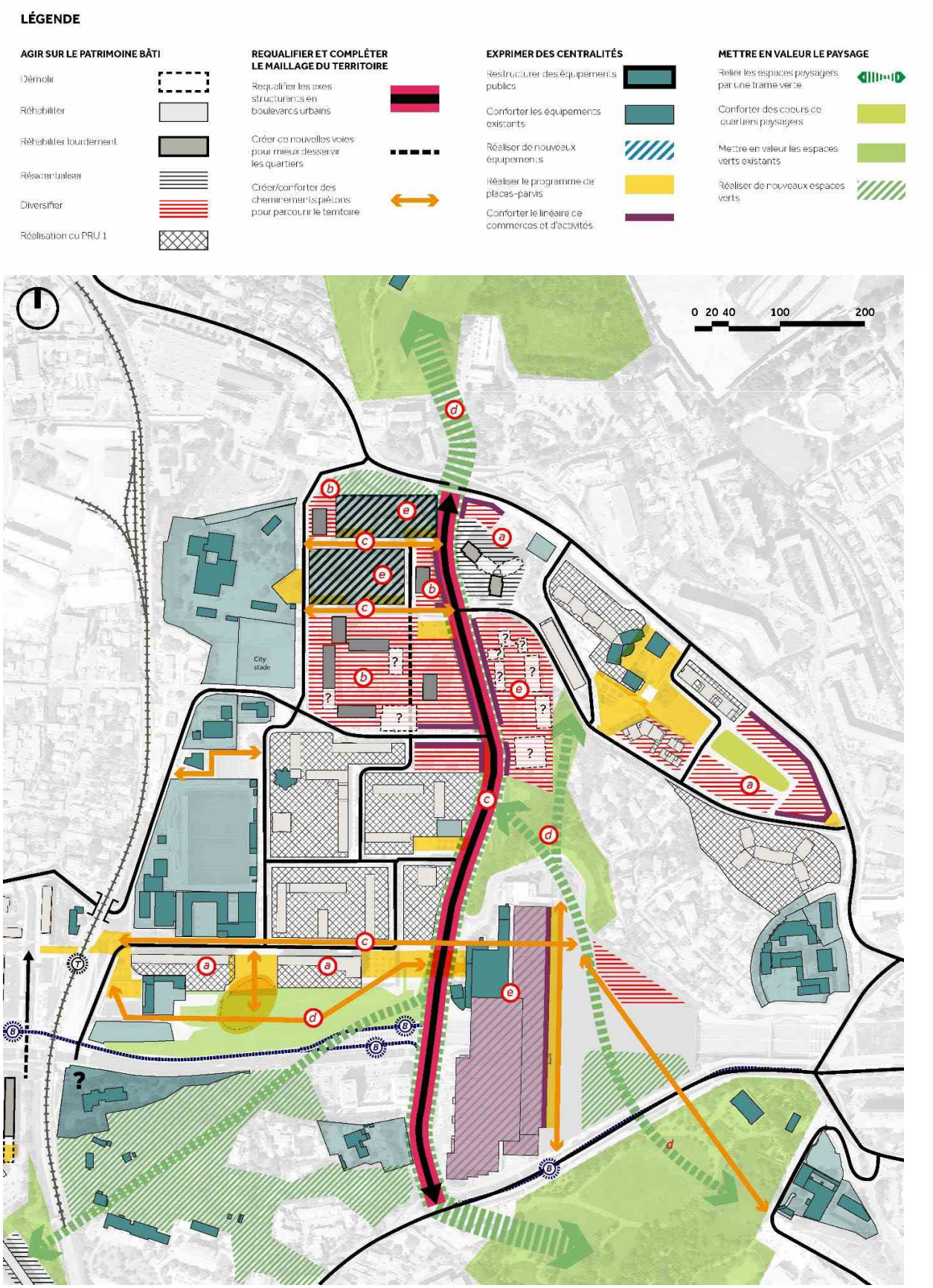
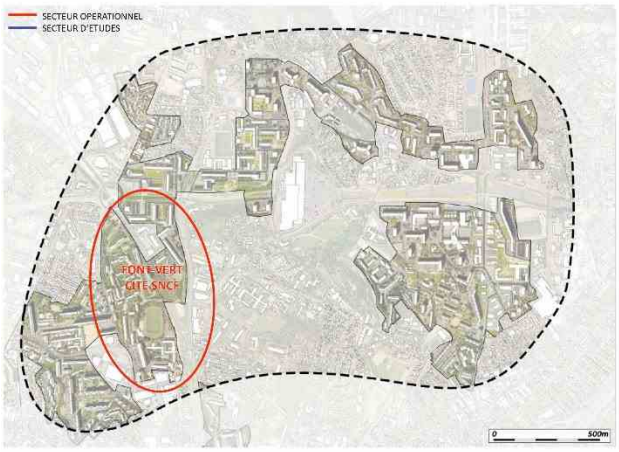


Schéma : les orientations autour de Raimu

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Secteur Font-Vert/Cité SNCF (FV/SNCF)



Localisation du secteur

Au sein d'un territoire qui a connu de vastes transformations au cours des dernières années dans le cadre du PRU 1, les quartiers de Font-Vert et de Cité SNCF sont restés à l'écart de ces interventions publiques. Font-Vert a connu un programme de rénovation important dans les années 90. Il reste cependant un quartier enclavé en grande difficulté et qui s'est avéré très exposé aux travaux (de la L2 notamment). Pour pallier le sentiment d'abandon et d'oubli exprimé par ses habitants dans le *Livre Blanc du Collectif Citoyens, Logements et Cadre de Vie des Habitants du Grand Saint-Barthélemy*, il convient d'inscrire ces quartiers pleinement au sein de la dynamique de projet de l'ensemble du territoire.

Font-Vert et Cité SNCF présentent des caractéristiques différentes et fonctionnent aujourd'hui de manière autonome. Ils sont coincés entre d'importantes infrastructures routières et ferroviaires et une topographie prononcée, avec un nombre d'accès très limité. Il convient de mieux relier ces quartiers à leurs environs. Voilà pourquoi la requalification des entrées de quartiers est primordiale tout comme la mise en place d'une liaison sécure entre Font-Vert et Cité SNCF pour les faire entrer dans une logique de quartiers intégrés à un tissu urbain (et non plus des enclaves refermées sur elles-mêmes).

La requalification du chemin de Sainte-Marthe doit permettre le développement de deux centralités/opérations de diversification au niveau des entrées nord et sud de la cité cheminote. Cela va de pair avec la requalification des entrées de Cité SNCF et la création de sentes piétonnes qui rendent plus perméable le quartier ; les carrefours requalifiés sont un moyen également de ralentir la vitesse de circulation sur cet axe parcouru à vive allure.

L'étude patrimoniale menée sur l'ensemble du secteur a établi des fragilités sur certains bâtiments (7 bâtiments de Cité SNCF notamment qui sont en mauvais état et nécessitent une intervention lourde). Les autres bâtiments nécessitent des réhabilitations différentiées selon leur état. Ces interventions participent à l'amélioration du cadre de vie au sein des quartiers et sont nécessaires pour éviter la dépréciation du patrimoine, particulièrement à Font-Vert.

Les quartiers disposent aujourd'hui de cœur d'îlots arborés (Cité SNCF), de belvédère donnant à voir le grand paysage et de jardins partagés (Font-Vert). En cela, ils constituent une pièce maîtresse pour la trame verte du territoire du GSBGM. Cet atout est à mettre en valeur dans le cadre du projet de secteur.

Les équipements publics de ces quartiers sont aujourd'hui invisibles depuis l'espace public (école primaire St-Barthélemy SNCF, stade Georges Philibert), difficiles d'accès ou peu adaptés (absence de parvis et dysfonctionnements pour le groupe scolaire Font-Vert). Ainsi le centre social du quartier (la MFA) se trouve coupé de sa zone de vie social par des voies ferrées.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Les centralités commerciales sont principalement localisées sur les flux (à savoir au niveau des carrefours sur le chemin de Sainte-Marthe), les commerces de cœur de quartier périclitent (comme c'est le cas au cœur de Font-Vert).

La mise en œuvre des objectifs prioritaires sur le secteur FV/Cité SNCF porté dans le cadre du NPNRU *(voir localisation sur la carte)*

Rendre attractif l'habitat

a. Agir fortement sur l'ensemble du patrimoine social (dédensification – réhabilitation – résidentialisation) conformément aux diagnostics urbains, sociaux et techniques établis afin d'améliorer les conditions de vie des résidents et de créer les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle offre (diversification de l'habitat) sur les franges des quartiers ;

Renforcer l'accessibilité

b. Requalifier et compléter le maillage viaire pour désenclaver les quartiers et les accrocher au mieux au Boulevard Allende ;
c. Favoriser toutes les mobilités par l'intégration des quartiers au tissu urbain relié au BHNS au Nord, au chemin de Sainte-Marthe à l'Ouest ;

Mettre en valeur la structure paysagère

d. Valoriser le patrimoine naturel existant essentiel à la qualité de vie du quartier (notamment l'ambiance de cité-jardin de la cité cheminote) en confortant les usages actuels (jeux, jardins partagés), en proposant de nouvelles appropriations et en favorisant les continuités piétonnes qui rendent praticables/traversables ces espaces verts qualitatifs ;

Développer/conforter des centralités

e. Mettre en valeur et renforcer les équipements publics des quartiers, notamment l'école de Font-Vert et le complexe sportif Gilibert (s'assurer qu'ils soient visibles, salubres et accueillants ; interventions sur le bâti et l'espace public par la création de parvis lisibles, sécures et apaisés) ;
f. Renforcer les centralités situées sur les grands axes (entrée du quartier Picon, centralité Nord de chemin de Sainte-Marthe et celle au Sud de celui-ci).

A l'horizon 2030 - 2040, il s'agira de poursuivre l'intervention sur le secteur et notamment :

- Poursuivre la diversification au nord de la Cité SNCF et au sud de Font-Vert ;
- Achever la couture urbaine au nord du secteur (accroche du bâtiment E au boulevard Allende, diversification aujourd'hui en réflexion de l'emplacement actuel de la MFA) ;
- Compléter le travail de maillage viaire avec notamment la création d'une rue circulée sous la voie ferrée séparant les deux quartiers, et la requalification des espaces publics (chemin de Sainte-Marthe, place de l'Agora).

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

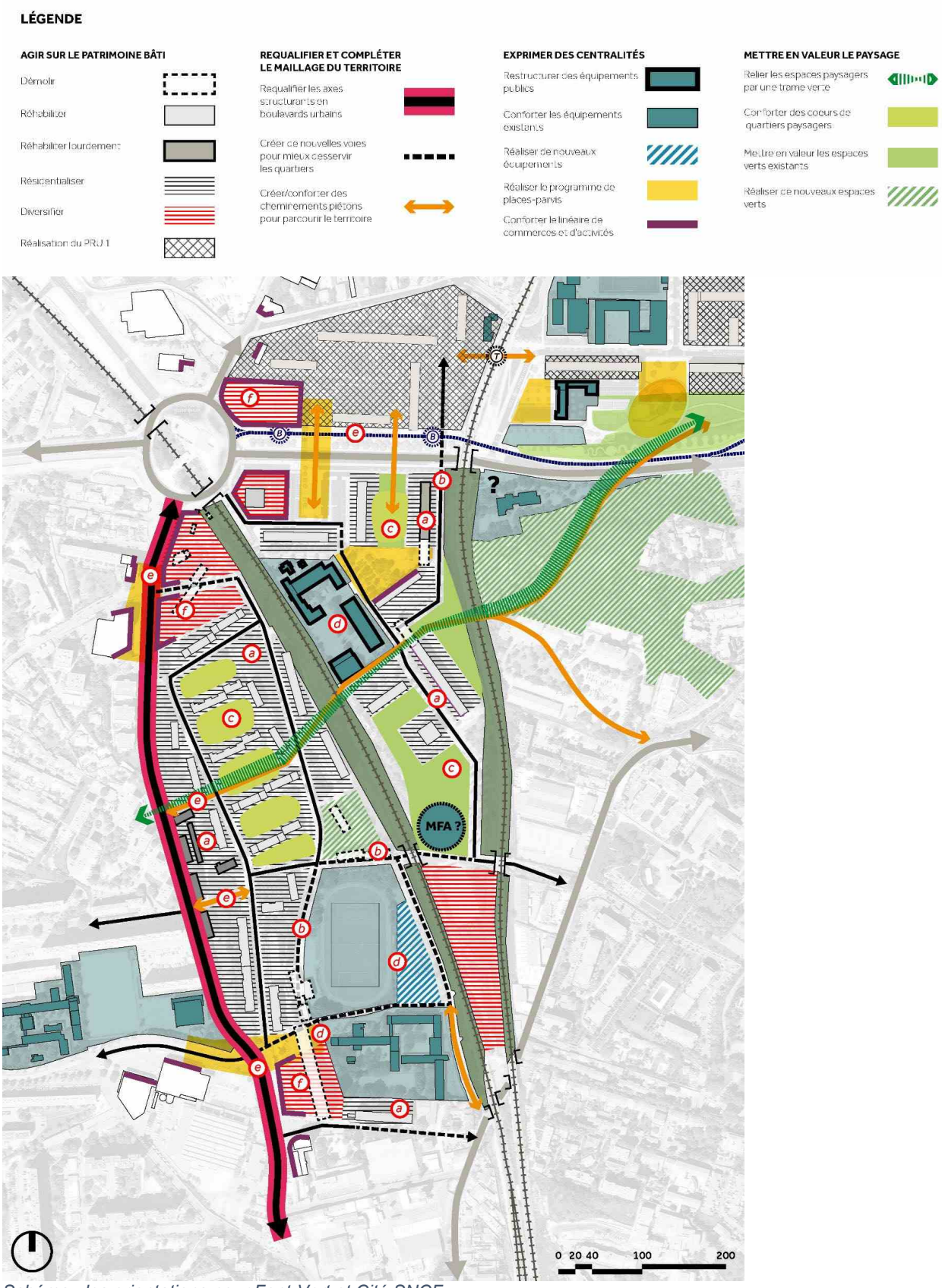
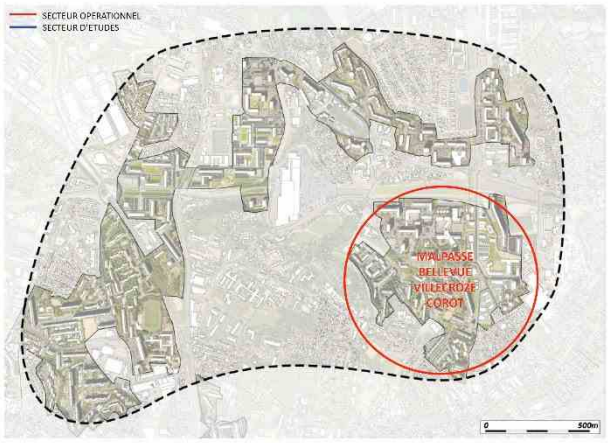
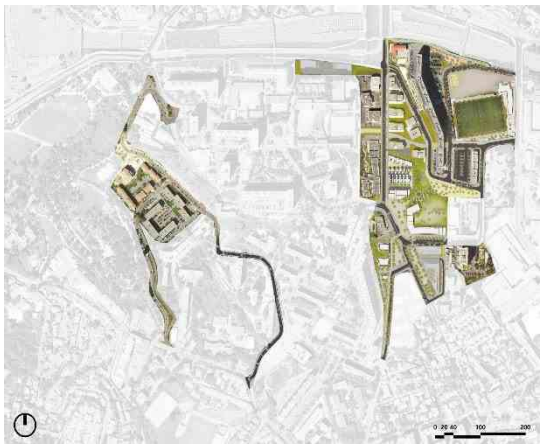


Schéma : les orientations pour Font-Vert et Cité SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Secteur Malpassé / Bellevue / Villecroze / Corot (MBVC)





Localisation du secteur et opérations portées en PRU 1

Le secteur a connu de grandes transformations dans le cadre du PRU1 (Malpassé et Saint-Paul) et du projet d'aménagement de la L2. La dynamique de renouvellement urbain est à la fois à poursuivre en articulation avec les quartiers déjà en transformation situés en frange du secteur, et à la fois à initier autour de l'avenue Saint-Paul, voie traversant le cœur du secteur.

Dans la lignée du désenclavement Nord-Sud réalisé dans le cadre du PRU Malpassé (création de la rue Raymonde Martin et de la traverse des Cyprès), il est important de poursuivre le travail de maillage du territoire. Comme tous les axes structurants du territoire du GSBGM, l'avenue St-Paul est à requalifier en voie plus urbaine, plus arborée, plus adaptée aux modes doux. Mais le principal inconvénient pour ces quartiers est le manque de liens. A cause de la topographie, ils fonctionnent de manière quasi autonome. Voilà pourquoi il est nécessaire d'établir des connexions piétonnes et circulées qui permettent de franchir la topographie. Enfin, le maillage viaire bailleur est à restructurer. Quand bien même les liens sont rares, le linéaire de voirie est abondant. Afin de clarifier les domanialités et les parcours, limiter les effets d'îlots de chaleur urbains et l'imperméabilité des sols, il est nécessaire de restructurer ce réseau de desserte locale.

De nombreuses actions sont également à mener sur le patrimoine bâti. L'exemple le plus criant est la copropriété Corot. Son état de dégradation alarmant doit faire l'objet d'une intervention urgente et proportionnée à l'étendue des dysfonctionnements observés. Au sein du patrimoine bailleur, des démolitions ciblées visent à réduire la densité du quartier et à permettre son désenclavement.

L'action se focalise sur les typologies des bâtiments « monstres » et s'appuie également sur les fragilités patrimoniales repérées au sein de l'étude HTC menée par les bailleurs. Les démolitions partielles d'ensembles imposants tels que les bâtiments en L tours/barres sur le plateau de Villecroze et la barre de 240 mètres de long de Bellevue, permettent notamment de redéfinir de plus « justes » assiettes foncières et de résoudre les dysfonctionnements induits par la surdensité.

Le projet développe de nombreuses emprises destinées à des opérations de diversification, réparties sur l'ensemble du secteur. Ces actions pourront s'amorcer dans un premier temps en frange des quartiers et sur les flux (proximité L2 et en prolongement des PRU 1), tout en veillant aux objectifs définis pour la cadre de vie (pas de surdensité, proximité d'espaces verts et équipements, etc.).

Le quartier manque aujourd'hui de centralités fédératrices ; il convient de développer des places-parvis à proximité immédiate des équipements du quartier. Trois lieux sont d'ores et déjà identifiés pour répondre à ce besoin :

- le square Corot jouxtant le groupe scolaire éponyme et le futur centre social

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- la place St-Paul qui articule les nombreux équipements situés de part et d'autre de l'avenue requalifiée (groupe scolaire, collèges, crèche, etc.) donnant plus d'ampleur au parvis du groupe scolaire des Oliviers
- la place des Écoles (déjà réalisée), parvis du GS Bouge restructuré (situé sur le plateau), connectée au square des Cèdres (situé dans le vallon) accueillant des commerces/activités en RDC des nouvelles opérations et le parvis du centre social.

La mise en œuvre des objectifs prioritaires sur le secteur MBVC porté dans le cadre du NPNRU *(voir localisation sur la carte)*

- **Rendre attractif l'habitat** en adaptant l'environnement bâti au projet urbain et à l'état patrimonial des bâtiments
    a. Agir fortement sur le patrimoine social dans la continuité des opérations réalisées dans le cadre des PRU Malpassé et St-Paul (dédensification – réhabilitation – résidentialisation) conformément aux diagnostics urbains, sociaux et techniques établis afin d'améliorer les conditions de vie des résidents et de créer les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle offre (diversification) sur le secteur de Bellevue en priorité, puis en amorçant l'intervention sur le secteur de Villecroze.
    b. Résorber l'habitat privé dégradé (copropriété Corot – concession d'aménagement en cours) ;

- **Désenclaver les quartiers** en renforçant leur accessibilité
    c. Requalifier et compléter le maillage viaire pour désenclaver les quartiers et les accrocher au mieux à la L2 pour permettre le rabattement vers le BHNS au Nord ;
    d. Requalifier les parvis des équipements publics et aménager des sentes piétonnes sécures;

- **Affirmer/mettre en valeur le paysage du territoire** en s'appuyant sur la structure paysagère
    e. Valoriser le patrimoine naturel (liens vers le parc de Font-Obscure, l'ambiance de cité-jardin à Bellevue) ;

- **Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique et d'emploi** en exprimant des centralités au niveau des équipements des quartiers
    f. Restructurer et mettre en valeur les équipements publics (restructuration des GS Bouge et Oliviers/Malpassé – construction du centre social St Just).

A l'horizon 2030 - 2040, il s'agira de poursuivre l'intervention sur le secteur de Corot et de développer le projet sur le secteur de Villecroze.

Sur Corot, la poursuite des missions confiées à la concession d'aménagement Corot seront engagées suite aux premières démolitions en phase 1 avec notamment la restructuration de la trame viaire et la mise en œuvre de la diversification.

A la suite de la restructuration de l'école Oliviers Malpassé et de son environnement immédiat, une intervention plus globale sur le secteur de Villecroze sera à définir ultérieurement en suivant les objectifs de densification, de désenclavement et d'amélioration du cadre de vie. Le bailleur HMP sera notamment concerné par la démolition des ensembles imposants accumulant de forts dysfonctionnements et la réhabilitation/résidentialisation du patrimoine conservé barres et tours. Cette intervention sur l'habitat sera accompagnée par une restructuration de la trame viaire avec la création de liaisons avec les secteurs limitrophes de Saint-Paul et Bellevue, la redéfinition et la création d'espaces publics, la valorisation des espaces verts et la démolition du centre-commercial.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

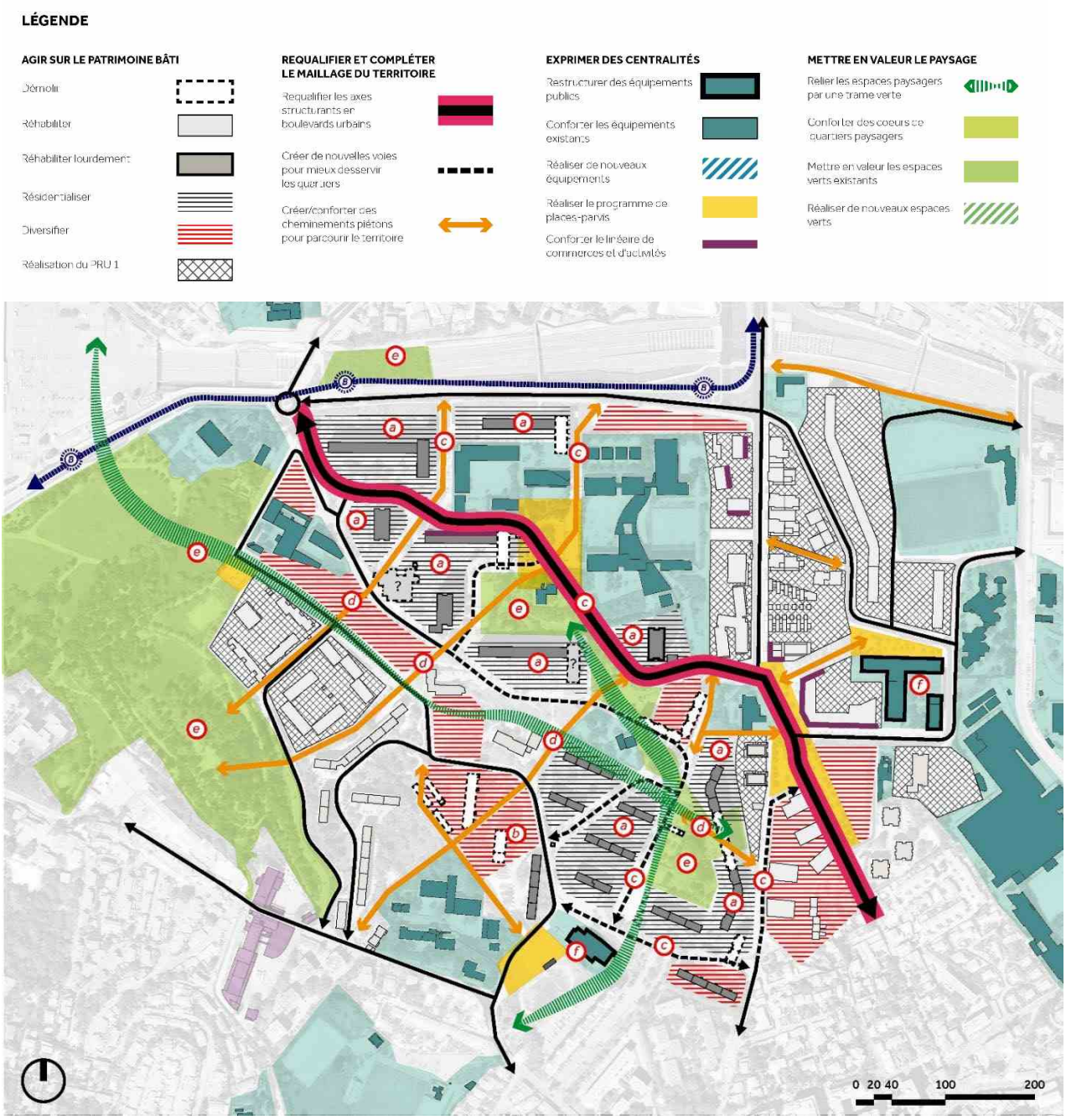
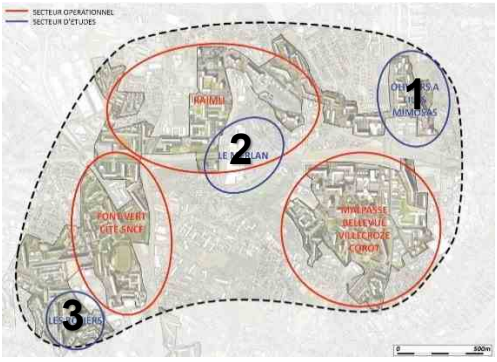


Schéma : les orientations pour Malpassé/Corot/Bellevue/Villecroze

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Les autres secteurs d'études



Aujourd'hui aucune opération n'est programmée dans le cadre du NPNRU sur ces secteurs, néanmoins des interventions seront à prévoir à plus long terme.

1. Secteur Oliviers A / Lilas / Mimosas

Oliviers A / Lilas / Mimosas est un quartier fortement enclavé entre la L2, l'avenue Charles Camoins et une rupture topographique : de fait, **il fonctionne en vase clos**. Cela s'avère problématique à plus d'un titre. En effet, le quartier accueille un nombre important de logements (608 lgts) et les habitants rencontrent d'importantes difficultés socio-économiques. La barre des Oliviers A cristallise ces difficultés. Il s'agit d'une barre de 276 logements en R+10 dont les parties communes sont peu accessibles (emmarchement) et soumise à une faible sécurité incendie. Aussi, des duretés techniques ne permettent pas une restructuration soutenable du bâtiment (étude patrimoniale HTC). Toujours d'après le diagnostic réalisé par HTC, le rééquilibrage du peuplement est un enjeu fort, les logements nécessitent d'importants travaux d'amélioration, des interventions qui sont estimées comme dures techniquement à la fois pour les parties communes et pour les logements. La démolition de la barre est la seule option à envisager, pour permettre une réutilisation du foncier ainsi libéré.

Sur ce secteur, une opération ANRU 1 isolée a permis d'engager le réaménagement de l'espace vert en cœur d'îlot (parcelle 54) porté par la Ville de Marseille. D'autres opérations sont d'ores et déjà programmées à court terme par le bailleur HMP sur son patrimoine :

- Démolition des locaux commerces,
- Lilas/Mimosas : rénovation énergétique

La mise en œuvre des objectifs prioritaires sur le secteur des Oliviers A /Lilas/Mimosas à l'horizon 2030 - 2040

- **Rendre attractif l'habitat en adaptant l'environnement bâti au projet urbain et à l'état patrimonial des bâtiments**

Agir fortement sur le patrimoine social (dédensification – réhabilitation – résidentialisation) conformément aux diagnostics urbains, sociaux et techniques établis afin d'améliorer les conditions de vie des résidents et de créer les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle offre (diversification) sur les franges des quartiers en procédant notamment à la démolition totale de la barre Oliviers A (diagnostic HTC pour étayer cette décision)

- **Désenclaver les quartiers** en renforçant leur accessibilité

Requalifier et compléter le maillage viaire pour désenclaver le quartier et adapter la desserte à la stratégie immobilière envisagée

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- **Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique et d'emploi** en exprimant des centralités au niveau des équipements des quartiers

Restructurer les équipements publics pour les intégrer pleinement à l'espace public (création de parvis, mutation du centre social)

- **Développer une offre de commerces/activités sur la façade ouest du quartier**

2. Le Centre Urbain du Merlan

Au cœur des quartiers, du réseau de centralités et de la trame verte structurante du territoire se trouve la centralité du Merlan. Bien qu'elle accueille actuellement une programmation mixte et en partie attractive (la scène nationale du Théâtre du Merlan/le Zef), cette centralité est en perte de vitesse (le centre commercial et sa galerie en particulier) depuis l'ouverture de la L2. Lors de la réalisation de cette infrastructure majeure pour le territoire marseillais, les deux bretelles donnant accès au Centre urbain ont été fermées. Cela a pu avoir un impact sur la fréquentation de ce lieu.
Cette baisse tendancielle de l'activité commerciale oblige les acteurs économiques à diminuer leur surface d'activité. Elle ouvre ainsi le champ de possibles pour faire évoluer le Merlan en un centre urbain à la vocation culturelle, de proximité et de loisirs entièrement repensée, qui pourrait à l'avenir s'avérer être un des nouveaux hauts lieux du territoire et de la métropole (dans le cadre d'une mutation globale et concertée).

Une étude spécifique est en train d'être conduite sur le fonctionnement et les orientations stratégiques du centre urbain du Merlan. Une note de synthèse permet de présenter les premiers éléments de cette étude (voir annexe 9).

La mise en œuvre des objectifs prioritaires sur le secteur du Merlan à l'horizon 2030-2040

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique et d'emploi

- Conforter/affirmer le Centre Urbain du Merlan comme une centralité attractive et pleinement inscrite dans son territoire ;
- Intégrer le Centre Urbain à la trame viaire et paysagère par la restructuration de ses espaces extérieurs (liens vers le parc de Font-Obscure et la plaine des sports et des loisirs + accès depuis le Nord) ;
- Réorganiser le fonctionnement interne du Centre Urbain du Merlan : réduction des surfaces dédiées aux commerces, relocalisation et extension des équipements publics (théâtre, bibliothèque, commissariat, bureau municipal de proximité), requalification des circulations internes (plus sécures, plus lisibles, plus lumineuses) ;

3. Les Rosiers (copropriété)

La copropriété des Rosiers située au sud-ouest du territoire du GSBGM comporte 723 logements sur 7 hectares.
La copropriété qui a déjà connu un premier plan de sauvegarde au début des années 2000 fait partie des copropriétés identifiées dans le Plan d'Intervention de la Métropole.

Le site concentre plusieurs difficultés inhérentes aux grandes copropriétés dégradées :

- Une insécurité de plus en plus présente
- Des publics fragiles en situation de pauvreté, en transit sur la copropriété
- Des instances qui n'ont plus le « contrôle » face à la situation

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- Un bâti très dégradé
- Un très gros endettement

Situé sur une seule parcelle sans voie publique, la copropriété présente un enclavement important bien que bordée de voie de circulation majeure.

La métropole a missionné fin 2020 le bureau d'étude Citémétrie afin de conduire un diagnostic sur la copropriété et définir des pistes d'intervention.

Le résultat de cette étude doit permettre d'éclairer la collectivité sur les modalités d'interventions sur la copropriété et notamment sur la nécessité éventuelle de devoir porter un projet à inscrire dans le cadre du NPNRU.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

Le projet de boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF par l'accompagnement des jardins partagés, l'approvisionnement en filières locales et le développement d'un centre de formation à la cuisine, sur le secteur de Font-Vert/Cité SNCF, est lauréat de la deuxième vague de l'appel à projets « Quartiers fertiles ».

Le projet porté par des acteurs locaux se décline en plusieurs axes :

1. **L'accompagnement à la création d'un centre de formation à la cuisine** porté par une association de femmes du quartier (Femmes Familles Font-Vert) active depuis plusieurs années et qui s'outille pour permettre le développement de formation en cuisine et d'une activité de restauration.
2. **Le développement d'une boucle d'alimentation locale**, dans le sens qu'en donne le Projet Alimentaire Territorial métropolitain. Il vise également à dynamiser l'agriculture urbaine sur le quartier et en lien avec les autres projets agricoles et producteurs locaux du territoire, pour favoriser une alimentation de qualité, en circuit court et accessible à tous.
3. **Une dynamisation des jardins partagés** via la transformation d'une production collective qui alimentera le projet de cuisine ainsi que les événements collectifs. Le centre social (Maison des Familles et des Associations) qui anime les jardins partagés de Font-Vert et de la Cité SNCF souhaite développer des **activités en insertion** pour à la fois développer une parcelle modèle sur le jardin et travailler à l'entretien des espaces extérieurs de la cité de Font-Vert, en lien avec une structure spécialisée dans l'insertion.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs prioritaires du projet de renouvellement urbain, et contribue à :

- Mettre en valeur le paysage du territoire, **en développant la trame verte** de la grande échelle aux pieds d'immeubles, **en valorisant et développant les jardins existants**, atouts de ces quartiers ;
- Rendre attractif l'habitat, **en améliorant la gestion des espaces extérieurs**, la **convivialité** dans les quartiers et le **cadre de vie** en général ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique et d'emploi, grâce au **projet de formation et d'insertion** porté par des acteurs locaux.

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

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

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

Développer l'offre éducative dans toutes ses dimensions

L'intervention forte du projet de territoire sur la programmation et les espaces dédiés à l'enfance/jeunesse et leur mise en réseau et en accessibilité s'articule avec des dynamiques déjà à l'œuvre sur cette thématique :

- **Le plan Ecoles :** le plan de rénovation des écoles lancé par la Ville est un programme de qui vise à réhabiliter l'ensemble des 470 établissements scolaires de Marseille. Il est conduit en concertation avec les acteurs du quotidien. Ce programme inédit par son ampleur et son ambition bénéficie du

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

soutien exceptionnel de l'État, au total, 1,2 milliard d'euros seront investis dans ce chantier unique en France (400 millions d'euros de subventions). Le Premier ministre et le maire de Marseille ont signé un protocole d'accord le 14 décembre 2021. Il a été définitivement adopté par le conseil municipal le 17 décembre 2021.
La rénovation prioritaire de 5 groupes scolaires dont 3 situés sur le GSBGM (GS Vayssières, GS Oliviers-Malpassé, GS Bouge) a été lancée via un Marché Global de Performance en avril 2021.

- **Le dispositif Cités Educatives** : mis en place à Malpassé, il s'engage vers une transformation partenariale structurelle entre les acteurs locaux intervenant autour des enfants et des jeunes. Ce programme national est source de projets nouveaux et suscite une mobilisation particulière des acteurs institutionnels et associatifs autour de cette question. Si une partie des objectifs visent à répondre au fort besoin de soutien à la parentalité et d'aide individuelle à la scolarité, la majeure partie des financements aura vocation à améliorer l'appropriation des espaces de vie qui fait défaut aujourd'hui.

- **La Commission Petite Enfance du Grand Saint Barthélémy** : la Politique de la Ville pilote cette instance réunissant les acteurs locaux et les acteurs de la petite enfance en groupes de travail thématiques. Elle permet d'articuler au mieux la mise en place de services sur la thématique de la petite enfance comme des modes de garde, notamment des crèches, lieux d'accueil enfants/parents mais aussi l'implantation de réseaux de santé spécialisés à des endroits stratégiques, afin d'adapter les réponses aux besoins des familles du territoire.

- **Le Projet d'Investissement d'Avenir Impact Jeunes :** financé par l'ANRU et les collectivités, et mené par les Apprentis d'Auteuil sur le secteur de Malpassé, ce dispositif permet d'identifier précisément les besoins des jeunes en termes d'emploi et d'insertion, et de les accompagner vers de la formation ou la recherche d'emploi et dans la mise en œuvre de projets collectifs, comme la fresque monumentale de street art réalisée sur la façade d'un bâtiment rénové par HMP et sur le nouveau stade (opérations du PNRU).

Accompagner l'ouverture et l'intégration urbaine des quartiers grâce notamment au développement de l'offre de transport en commun (BHNS/Train)

En lien avec le NPNRU, les actions suivantes contribueront à l'objectif de désenclavement du territoire :

- **Le déploiement de la nouvelle ligne de BHNS B4** (en lien avec la L2), dont la mise en service est prévue pour 2023, est un fort moteur de projets pour le territoire du GSBGM. Elle apporte une nouvelle offre de mobilité en connectant directement entre eux 5 quartiers prioritaires aujourd'hui mal desservis : La Cabucelle, Les Arnavaux - Jean Jaurès, Bon Secours - Les Rosiers - Marine Bleue - Grand St Barthélémy - St Jérôme, Malpassé -Corot, Frais Vallon - Le Clos - La Rose. Sept stations sont prévues sur le territoire du GSBGM, situées à moins de 500m de distance les unes des autres.

- **Des lignes du Réseau Express Métropolitain** qui emprunteront les voies du BHNS à partir de 2023. Ces lignes permettront un accès direct vers les pôles économiques du nord et de l'est de Marseille (Aubagne, Aix-en-Provence, aéroport de Marignane).

- **Le développement de la desserte de la halte TER de la Busserine**, fortement mise en valeur dans le programme du PRU 1 et du NPNRU. Elle est un atout à la fois pour la mobilité vers le centre-ville et les bassins d'emploi, mais également pour l'accessibilité du centre urbain du Merlan et des équipements du GSBGM. La fin des travaux MGA2 prévue pour fin 2021 permettra dès 2022 une mise en service des trains avec une fréquence augmentée. La Métropole travaillera avec la Région

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

afin de développer la desserte de la halte par la SNCF, conformément aux préconisations du PDU en cours d'approbation (desserte de Picon en TER+ au quart d'heure d'ici 2030).

- **Le développement des modes doux**. Le Plan Vélo 2024-2030 de la Métropole prévoit l'aménagement de huit lignes cyclables sécurisées, dont deux traversent ou longent le territoire du GSBGM (ligne 7 le long de la L2, ligne 4 reliant la gare Saint-Charles à l'hôpital Nord). Le PDU prévoit également un renforcement de la promotion et du soutien aux mobilités actives pour les habitants du territoire (aménagement d'espaces de stationnement vélos sécurisés, actions de sensibilisation, aménagement d'espaces de location…).

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

Pour le Grand St-Barthélemy / Grand Malpassé, l'enjeu fondamental du NPRU est d'inscrire ces quartiers dans une *« banalité urbaine », de casser l'effet ZUP* ; en finir avec la dépréciation et la dégradation des conditions de vie, pour que ces quartiers deviennent attractifs et agréables à vivre, afin qu'ils puissent s'intégrer pleinement dans la dynamique métropolitaine.

Pour apporter une réponse à cet enjeu fondamental, le projet s'appuie à la fois sur le triptyque **jeunesse – culture – nature** et sur une intervention forte sur le bâti. Les solutions apportées aux croisements entre ces différentes thématiques participent à l'enjeu fondamental du NPNRU sur ce secteur.

- Jeunesse x Nature : rendre accessible les espaces publics à tous ;
- Jeunesse x Culture : développer une offre culturelle accessible à tous ;
- Nature x Culture : révéler et mettre en valeur le paysage remarquable du territoire.

Une intervention lourde et ambitieuse sur le logement

Dans le cadre du projet de territoire, **le logement est un enjeu majeur**. Quand les enjeux urbains ou patrimoniaux le nécessitent, des démolitions sont à prévoir. Elles sont ciblées ; voilà pourquoi elles sont souvent partielles, totales parfois. Elles doivent permettre de fragmenter des « bâtiments monstres » aux volumes trop importants, résorber un état d'insalubrité alarmant ou bien encore rendre possible la création d'une voie pour désenclaver les quartiers. Les démolitions s'inscrivent dans une temporalité de projet : elles ne doivent pas résulter en des friches urbaines laissées en jachère des années durant, éléments qui marquent fortement les habitants des quartiers qui voient leurs quotidiens marqués fortement par ces espaces inertes (comme cela a pu être le cas lors du PRU 1, après la démolition des bâtiments D à l'Est des Flamants, en face des Iris).

Les réhabilitations envisagées pour le territoire du Grand St-Barthélemy / Grand Malpassé se veulent ambitieuses. Il est possible d'envisager une évolution du peuplement par la réhabilitation lourde de logements sociaux. Les acteurs locaux sont déjà engagés dans cette voie, ICF prenant part au programme REHA 3 du PUCA pour 6 bâtiments (96 logements) de Cité SNCF ou bien 13H ayant acté la future restructuration lourde du bâtiment 1-4 des Flamants (*voir en détail plus bas*).

En chiffre, le projet urbain total prévoit environ :

- 1 000 logements démolis
- 1 300 logements réhabilités dont 300 en réhabilitations lourdes
- 1 300 logements qui font l'objet d'une résidentialisation

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Concernant les opérations de requalification du logement social, le projet a identifié des opérations très ambitieuses par la nature des interventions programmées (démolition partielle, réhabilitation lourde, restructuration typologique, haute performance énergétique et environnementale, nouvel adressage, etc.) visant un changement radical d'image de l'habitat social en entrée de quartier et engager la diversification sur ces secteurs :

- ***Restructuration du bâtiment 1-4 des Flamants (13 Habitat)***
  Il est prévu la démolition partielle de 2 cages d'escaliers et la réhabilitation lourde/restructuration des logements (au niveau des typologies accueillies notamment) des 2 tours préservées. Cette réhabilitation lourde permettra de poursuivre le renouveau engagé sur les Flamants tout en étant le fer de lance de la diversification du secteur de l'avenue Raimu.

- ***Réhabilitation/Restructuration du bâtiment E de Font-Vert (Logirem)***
  Sur le bâtiment E, partiellement démoli, le bailleur porte une intervention ambitieuse. Logirem s'engage sur un programme de réhabilitation lourde couplé à des restructurations d'appartement. La norme BBC Rénovation sera respectée. En outre, le bâtiment va connaître une importante transformation de son environnement :
  - la démolition partielle des 16 logements des entrées E4 et E5 permettra à terme une reconfiguration de la place de l'Agora,
  - cette démolition permettra la création d'un accès à un parking à l'Ouest du bâtiment
  - la résidentialisation du bâtiment permettra quant à elle de travailler l'accroche au boulevard Allende.
  - le retournement des halls sera étudié.

  Ces évolutions ouvrent la voie à une évolution de l'offre de logement, enjeu majeur pour entamer un processus de diversification de l'habitat à Font-Vert.

- ***Cité SNCF / 6 bâtiments (96 logements) lauréats appel à projet PUCA REHA (réhabilitation à haute performance environnementale de l'habitat)***
  Le programme REHA 3 du PUCA a permis au bailleur ICF Habitat de trouver une alternative à la démolition d'un bâti dégradé mais présentant un intérêt architectural en bordure du chemin de Sainte-Marthe. Il s'agit d'un dispositif partenarial visant à développer des réhabilitations à haute performance environnementale. Deux projets ont été proposés par des groupements de conception-réalisation et vont permettre à ICF Habitat d'élaborer un projet de réhabilitation ambitieuse sur ces 6 bâtiments en phase ultérieure de conventionnement.

L'offre scolaire au cœur de la transformation des quartiers

L'évolution des équipements scolaires s'inscrit parmi les objectifs urbains prioritaires précédemment décrits. Elle est rendue nécessaire par la configuration spatiale et urbaine des écoles qui peut s'avérer dysfonctionnelle (bâtiments pas adaptés, manque de visibilité et d'accessibilité depuis l'espace public, absence de parvis ou de dépose-minute, cheminements dangereux).

Le programme d'actions consacré à l'enfance et à la jeunesse du territoire du GSBGM est ambitieux, il regroupe à termes les actions suivantes :

- Restructuration de 4 groupes scolaires : les deux groupes scolaires Vayssière (2 groupes), Bouge et les Oliviers ;
- Réhabilitation du groupe scolaire de Font-Vert
- Programme de places-parvis/mise en valeur des équipements publics (dont les écoles) sur l'ensemble du territoire du GSBGM et de requalification de la trame piétonne (accessibilité renforcée des groupes scolaires) ;
- Création d'un centre social à Corot ;
- Création d'un gymnase au sud de Cité SNCF et affirmation de la polarité sportive à proximité du groupe scolaire St-Barthélemy/SNCF.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Déployer la trame verte du Nord au Sud par un grand geste de couture urbaine

Ce territoire accueille de grandes unités paysagères structurantes à la grande échelle sur lesquelles il convient de s'appuyer dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, de manière à en faire profiter les usagers quotidiens et exceptionnels de ce territoire. Il s'agit du Parc du Font-Obscure, de la Campagne Montgolfier pour les espaces verts, du canal de Marseille pour la trame bleue. Ces parcs doivent être valorisés, dans la lignée de ce que la Ville de Marseille est en train de porter pour la Campagne Montgolfier (« étude et rédaction du plan de gestion du domaine historique de Montgolfier » en cours de réalisation – Wood & associés (architectes du patrimoine) et ALEP paysagistes)

Mais le paysage ne se limite pas à cette échelle territoriale remarquable. Les cœurs de quartiers peuvent également s'avérer remarquables et ainsi permettre de développer de véritables qualités résidentielles. L'exemple le plus notable en la matière est le cœur de Cité SNCF où les platanes apportent au quartier son ambiance particulière qui en fait le charme. Les actions concrètes comme le développement des jardins potagers par les habitants en sont également un exemple.

Du grand paysage aux pieds d'immeubles : des qualités paysagères à toutes les échelles

- **Articuler les espaces verts de la grande trame verte aux quartiers** : hiérarchie dans les espaces verts (trame verte métropolitaine, espaces verts de quartier, pieds d'immeubles), le lien se fait par le maillage viaire et piéton continu du pied d'immeuble aux grands espaces, qui est support de la biodiversité/des circulations modes doux ;
- **Relier entre eux les espaces naturels des quartiers**
    - Requalification paysagère des axes structurants, qui deviennent des supports de biodiversité/modes doux) en les rendant plus accessibles car ouverts sur l'espace public (en particulier les pièces importantes de la trame verte : projet de revalorisation de la Campagne Montgolfier porté par la Ville de Marseille ;
    - Nouvelle plaine des sports et des loisirs, projet porté par la Ville de Marseille également, parc de Font-Obscure ;
- **Favoriser les vues lointaines** sur les massifs et/ou la mer dans les opérations d'aménagement (diversification, démolition, interventions sur l'espace public) et depuis les espaces verts (pour profiter des situations de promontoire qui offrent des belvédères) ;
- **Conforter l'ambiance de cité-jardin de Cité SNCF et de Bellevue** : le paysage participe à améliorer la qualité résidentielle de ces quartiers.

La mise en place d'un réseau continu du pied d'immeubles aux grands espaces participe à intégrer pleinement le paysage à la vie quotidienne de celles et ceux qui pratiquent le territoire du GSBGM. Cette mise en réseau prend la forme d'axes structurants requalifiés fortement pour devenir des supports pour la biodiversité et les modes doux mais aussi un programme de descentes piétonnes à travers la topographie qui fait la part belle au paysage dans l'enchaînement des centralités.

Voir Annexe A9c : Autres cartes thématiques - La mise en place d'un réseau paysager continu, support d'usages et de biodiversité

La mise en place de réseau passe par des secteurs aujourd'hui de très faible qualité paysagère :

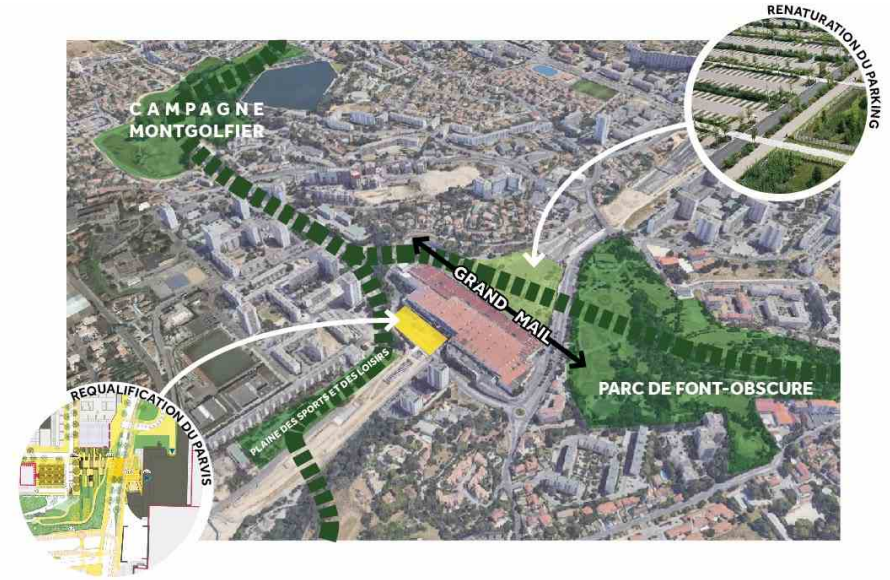
- Centre urbain du Merlan
- Voie de surface de la L2

L'ambition porté nécessitera donc des aménagements lourds et innovant afin d'y intégrer la nature à toutes les échelles.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Affirmer le Centre Urbain du Merlan comme une centralité commerciale et culturelle attractive pleinement inscrite dans la trame paysagère du territoire du GSBGM

Le Centre Urbain du Merlan occupe une position centrale au sein du territoire du GSBGM. Il assure notamment la rotule entre les deux rives de la L2 (trame verte, mobilités, programmation). Le Centre Urbain a le potentiel pour être à la fois une centralité locale et une polarité attractive qui rayonne à une échelle plus grande que l'unique territoire du GSBGM. Mais son modèle de fonctionnement actuel n'est plus viable (avec la suppression de ses 2 bretelles d'accès depuis la L2 notamment) : pour se maintenir, il doit évoluer.



- Intégrer le Centre Urbain à la trame viaire et paysagère par la restructuration de ses espaces extérieurs (liens vers les parcs de Font-Obscure et de la plaine des Loisirs+ accès depuis le Nord)
- Réorganiser le fonctionnement interne du Centre Urbain du Merlan pour donner plus de place aux équipements publics, notamment théâtre et médiathèque, tout en améliorant fortement les circulations internes et les liens avec la zone commerciale.
- Fédérer les acteurs (publics et privés) autour d'un projet commun

A terme, l'objectif est de faire du Centre urbain du Merlan une centralité majeure pour le territoire du GSBGM, notamment en terme d'accès à la culture.

Le Merlan a le potentiel pour être un lieu attractif pour les habitants des quartiers voisins mais aussi un lieu qui rayonne auprès d'un un public plus large venu de l'extérieur ; en s'appuyant sur une programmation riche, attrayante et dynamique qui conforte et redynamise le « *déjà-là* » (le Zef scène nationale du Merlan, les commerces) tout en développant une programmation plus variée et adaptée aux modes actuels de consommation (expérienciel, événementiel, ludique).

Une telle opération présente des complexités lourdes :

- Traitement d'un bâti complexe peu fonctionnel
- Travail partenarial entre acteur public et acteur commerciaux privés.

Elle fera appel à de nombreux partenaires : Conseil Régional, ANCT, CDC…

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Article 4. La description du projet urbain

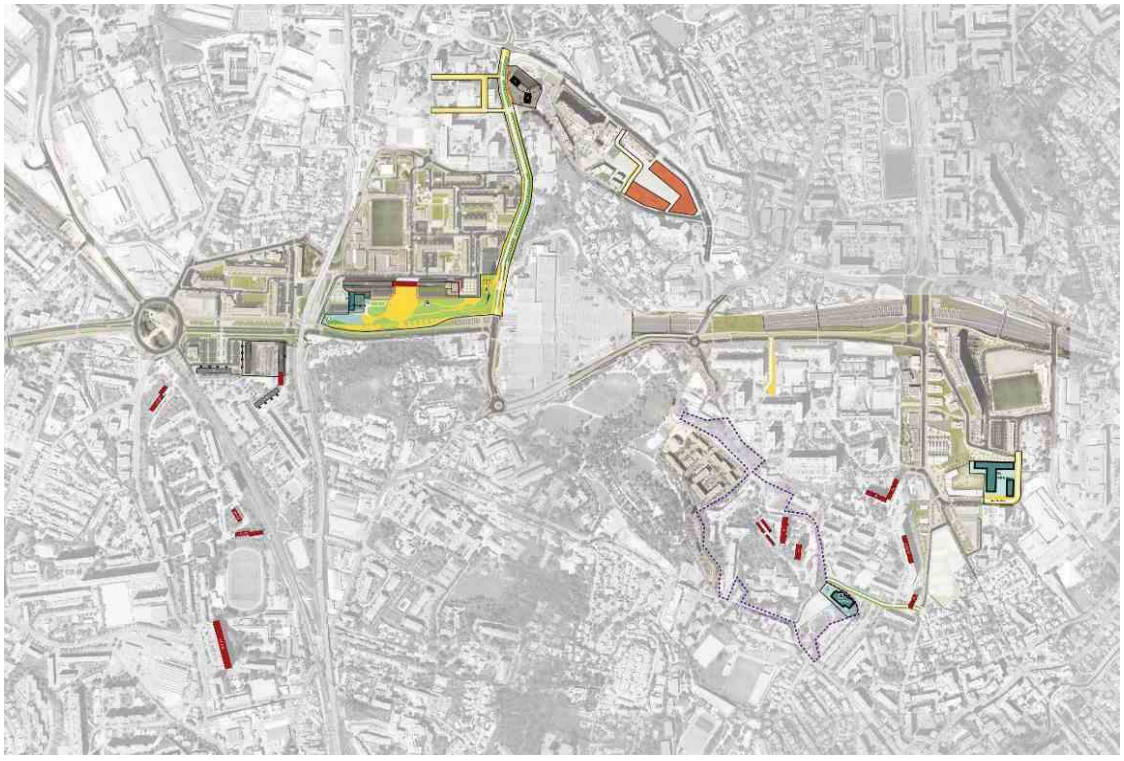
Le porteur de projet s'engage en lien avec les maitres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Ci-dessous, sont développés dans une première partie **les éléments de projet de la convention initiale** qui constitue une première phase du Projet de Renouvellement Urbain.

Un second paragraphe décrit les opérations qui concernent **la deuxième phase de conventionnement** envisagée en 2022 dans le cadre d'un avenant.

Les opérations de la première phase de conventionnement



Secteur Raimu : achever le PRU 1 et structurer le développement urbain le long de l'avenue Raimu

La requalification de l'avenue Raimu est le levier majeur de mutation pour l'ensemble du secteur. Alors que l'avenue fait aujourd'hui figure de rupture dans le tissu urbain, cette action permet de faire la couture entre les quartiers situés de part et d'autre (Picon, Busserine, Flamants, Le Mail).

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

HABITAT

Compléter les actions menées jusqu'alors

A. Démolition partielle de 73 logements (correspondant à 2 cages) et réhabilitation/résidentialisation en BBC rénovation du reste du bâtiment A des Flamants (l'espace libéré par la démolition permettant une résidentialisation harmonieuse): résorber l'hyperdensité, faciliter la gestion, dégager des vues depuis l'espace public (l'actuel bâtiment les obstrue)
B. Démolition partielle de 40 logements (financée dans le protocole), réhabilitation et résidentialisation du bâtiment J de la Busserine pour ouvrir le quartier sur la plaine des sports et des loisirs (par la réalisation d'une place). La norme BBC rénovation sera suivie.
C. Aide à l'accession à la propriété portant sur 50 logements pour le programme de 120 logements développé par Pitch Immo sur le secteur des Flamants

- **113 logements sociaux démolis**
- **194 logements sociaux réhabilités et résidentialisés**
- **120 logements neufs en diversification dont 50 bénéficiant de forfaits pour accession sociale**

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

D. Retournement de l'entrée du centre social de l'Agora vers la halte TER qu'il jouxte en lien avec la place de la gare créée dans le PRU de Picon Busserine

ESPACES PUBLICS / ESPACES VERTS

Mieux mailler le quartier et le doter d'espaces publics confortables

E. Requalification de l'avenue Raimu :
    - Profil plus urbain (de 2x2 voies à 2x1 voies, des trottoirs plus confortables) ;
    - Inscription dans la trame verte (double alignement planté, environs requalifiés) ;
    - Mutation de ses abords (bâtiments adressés directement sur l'avenue).
    - Facilitation des déplacements des habitants des quartiers limitrophes vers le ZEF scène nationale, un équipement public culturel majeur sur l'avenue Raimu (Merlan, Flamants, Busserine) par la création d'un escalier entre la Busserine et le Merlan
F. Création de la plaine des sports et des loisirs destinée à accueillir des espaces à vocation ludique, familiale et sportive ;
G. Requalification des voies qui desservent les groupes scolaires Vayssière (rue de la Crau et rue de Beaucaire) : des espaces publics qui ne sont plus phagocytés par la voiture (mise en place de stationnement, de larges trottoirs pour les piétons, des alignements d'arbres pour apporter de la fraîcheur d'été aux espaces publics)
H. Aménagement des espaces publics autour de l'AFL afin de permettre d'engager la diversification du secteur au travers du projet de l'AFL et de la ré-urbanisation de la partie est des Flamants.

ACTIVITÉ

I. Développement économique à l'entrée du quartier Picon (hors financement de la présente convention)
J. Relocalisation du snack Va et Vient (financée en protocole)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Secteur Font-Vert / Cité SNCF : valoriser les qualités résidentielles des quartiers par le désenclavement, un traitement paysager qualitatif et une intervention lourde sur le patrimoine bâti

La première phase d'opérations sur la Cité SNCF est constituée des démolitions. Celles-ci n'ont de sens que dans la perspective d'un projet global et cohérent qui sera présenté en vue de l'avenant 1 (chapitre 4.2).

Sur Font-Vert, la première phase d'opérations porte sur le secteur nord du quartier et s'inscrit dans la continuité des transformations opérées par le projet L2 et par le PNRU.

HABITAT
Poursuivre l'amélioration du cadre de vie

- Démolition de la barre 94-100 et des bâtiments 12-18, 20-22 et 23-27 d'ICF (194 logements)
- Démolition partielle/réhabilitation/restructuration du bâtiment E de Logirem (16 logements démolis, 40 logements réhabilités) à Font-Vert dans un objectif rénovation BBC
- Réhabilitation des bâtiments B, C, E et F de Font-Vert (144 logements Logirem)
- Résidentialisation des bâtiments C et E de Font-Vert (120 logements Logirem)
- Requalification et résidentialisation de 382 logements d'ICF (hors financement ANRU)

- **210 logements sociaux démolis**
- **184 logements sociaux réhabilités**
- **120 logements sociaux résidentialisés**

Secteur Malpassé/ Bellevue/Villecroze/Corot : améliorer les conditions de vie par une intervention forte sur le patrimoine bâti et la restructuration/complétion du maillage viaire et d'équipements

Une intervention en phase 1 sur les franges, dans la continuité des actions engagées dans le cadre du PRU Malpassé, du PRU Saint-Paul et de l'aménagement de la L2 afin de poursuivre l'amélioration des conditions de vie au sein des quartiers de ce secteur.

HABITAT
Poursuivre l'amélioration du cadre de vie

A. Acquisition-Démolition Corot / Bât. A et C (162 logements) + concession d'aménagement Corot : résorber l'habitat privé très dégradé (concession d'aménagement lancée courant octobre 2019) ;
B. Démolitions 13H sur Bellevue / Bât. B, C en partie, D et E (234 logements) : résorber l'hyperdensité, faciliter la gestion, dégager des vues lointaines, amplifier l'ambiance de cité-jardin (cela s'appuie sur un diagnostic urbain, technique et social) ;
C. Diversification : programme de logements sur les lots du PRU (dont lot 22A dans le cadre des contreparties foncières Action Logement)

- **396 logements démolis**
- **2500 m² SDP (Foncière Logement) soit environ 30 logements**

EQUIPEMENTS PUBLICS
Consolider l'offre en équipements

D. Construction du Centre social Saint-Just/Corot : pallier l'absence d'équipement dans ce secteur et valoriser ce nouvel équipement avec la création d'un parvis ;

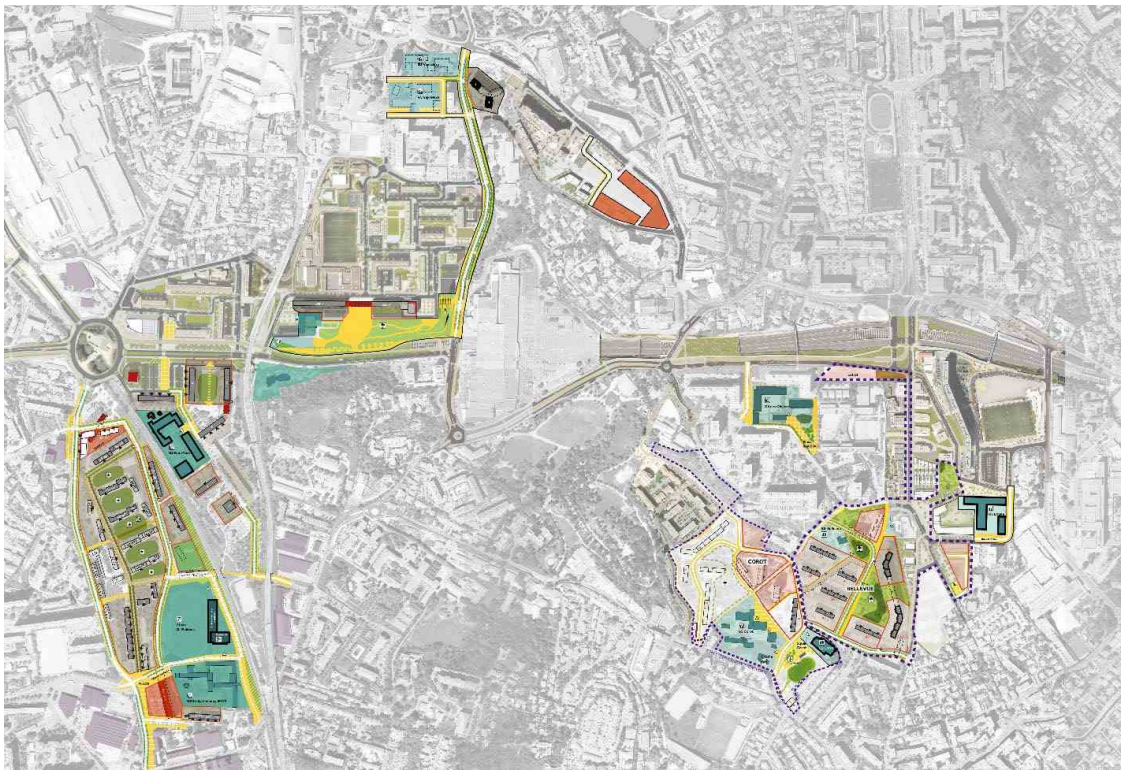
DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

E. Démolition/Restructuration/reconstruction du groupe scolaire Bouge : (Marché Global de Performance sur les GEEP) restructuration d'une nouvelle école d'une capacité de 17 classes maternelles et élémentaires, locaux communs, ainsi qu'un gymnase.

ESPACES PUBLICS / ESPACES VERTS
Rendre plus accessible le quartier

F. Requalification de la Rue du Péras : rendre aisément accessible l'avenue Prosper Mérimée prolongée et le BHNS qui dessert le Nord du site qui dessert l'école Oliviers - Malpassé requalifiée dans le cadre du Plan Ecoles ;
G. Requalification de la Rue Marathon : requalifier la voie qui dessert l'école Bouge elle-même requalifiée ;
H. Création d'une liaison entre la Traverse Signoret/Traverse des Cyprès : désenclaver le quartier Bellevue (aujourd'hui isolé).

Les opérations supplémentaires à conduire d'ici 2030



Dans la lignée des opérations inscrites dans la convention initiale, des actions complémentaires sont à prévoir sur les sites de projet pour mettre en œuvre le plan de composition. Compte tenu de l'importance des actions à conduire, les opérations présentées ci-dessous s'inscrivent dans un calendrier courant jusqu'à 2030 et feront l'objet pour une partie d'entre elles d'une demande d'inscription à la convention par voie d'avenant.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Secteur Raimu : engager la ré-urbanisation de l'avenue Raimu et du secteur Mail/Vayssière

Le mouvement convergeant vers l'avenue Raimu amorcé en phase 1 doit être appuyé à terme. L'avenue Raimu doit voir se rencontrer les quartiers environnants par un maillage suffisant et qualitatif. Aussi, de nouveaux programmes adressés sur cet axe majeur seront développés à l'horizon 2025-2030 :

- La restructuration/rénovation des groupes scolaires Vayssière 1, 2 et 3 : un groupe scolaire de 17 classes (10 élémentaires + 7 maternelles) + un autre de 10 classes élémentaires pour répondre aux besoins des écoliers du secteur ;

- Le développement une offre de logements privés de qualité par la mise en œuvre d'un projet complet de requalification des copropriétés du Mail avec les outils opérationnels d'interventions sur les copropriétés (PDS, OPAH). L'intervention permettra de requalifier les immeubles les plus viables au travers d'un programme de redressement (OPAH CD, PDS) et de porter la démolition de certains immeubles.

Secteur Font-Vert/Cité SNCF : poursuivre les actions engagées dans le temps 1

Pour Font-Vert et encore plus particulièrement pour la Cité SNCF, **la majeure partie des interventions sont programmées en phase 2**.

Le second temps de conventionnement doit permettre la réalisation d'un projet permettant de désenclaver la Cité SNCF en créant des espaces publics et en sécurisant ses carrefours d'accès, de développer la centralité sud et le pôle d'équipements, et de renforcer l'intervention sur l'habitat avec notamment la réhabilitation lourde à haute performance environnementale placée sous l'égide du PUCA (programme REHA 3).

Du côté de Font-Vert, l'attention sera portée en priorité à la suite de l'accroche au boulevard Allende, avec la réhabilitation lourde de la tour A en entrée de quartier, ainsi qu'au cœur de quartier autour de la réhabilitation du groupe scolaire et de la démolition partielle du bâtiment G de Logirem. Il s'agira également de compléter la réhabilitation/résidentialisation de l'ensemble des logements.

L'intervention sur les équipements du secteur sera complétée par la relocalisation de la Maison des Familles et des Associations, équipement social commun de Font-Vert et Cité SNCF, aujourd'hui déconnecté physiquement de son territoire d'intervention par le passage de la voie ferrée et qu'il s'agirait de repositionner au cœur de sa zone de vie sociale. Par ailleurs, ICF porte un projet intergénérationnel sur la centralité Sud de Cité SNCF incluant des LLS à destination des seniors, dans lequel devront être relocalisées la micro-crèche et la salle d'animations situées dans la barre 94-100.

Secteur Malpassé/Bellevue/Villecroze/Corot : poursuivre la requalification de l'environnement bâti pour en améliorer les conditions de vie

A l'horizon 2025-2030, il s'agira de poursuivre les mêmes objectifs au cœur des quartiers dans la continuité des actions engagées sur les franges de ce grand secteur : à savoir améliorer les conditions de vie et y développer l'attractivité résidentielle.

Sur Malpassé, il s'agira de programmer un nouvel équipement petite enfance faisant suite en 2018 à l'abandon du projet de création d'un équipement petite enfance par Alterna/Crescendo (42 berceaux) dans le cadre du PRU Malpassé (deux appels d'offre infructueux en raison de la complexité du terrain) ; et à la fermeture d'une crèche municipale MAC Les Oliviers (35 berceaux) en raison du taux de pollution trop élevée, générée par la L2.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

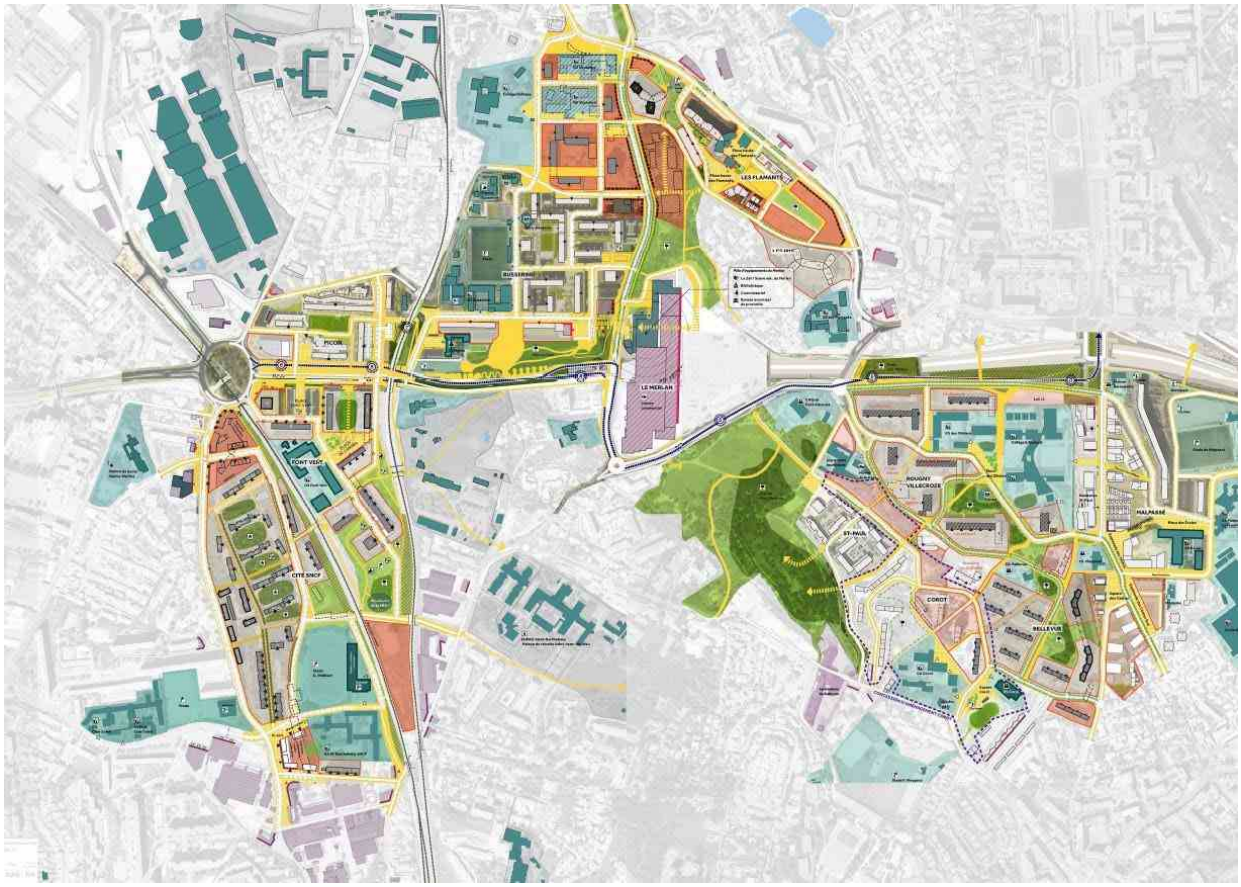
Sur Bellevue, des études actuellement en cours permettront de mieux définir les opérations programmées, et de poursuivre la restructuration de l'habitat par un programme de réhabilitations/résidentialisation, notamment de la cité-jardin. Le partage et la redéfinition des limites entre des espaces extérieurs résidentiels privés et un espace central public paysager permettront d'assurer une gestion de proximité de qualité et de garantir la durabilité de ces aménagements. Ces ilots seront déterminés par des faisabilités et modalités techniques.

La mise en place d'une concession d'aménagement sur Malpassé / Bellevue permettra la poursuite de la viabilisation/commercialisation des lots (lot 10, lot 11, lot 22) en parachèvement du PRU de Malpassé et d'aménager le nouveau secteur de Bellevue en continuité, en fonction des limites résidentielles qui seront définies (aménagement transitoire suite aux démolitions, voiries et cheminements, espaces verts, etc.).

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Le plan de composition urbaine est défini par secteur de projet. Cependant, la vision d'ensemble et le vocabulaire commun porté sur les opérations à concevoir permet la cohérence des projets de renouvellement. Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

Le plan de composition urbaine à long terme (2040)



Le plan de composition urbaine du GSBGM à terme mettra en œuvre les actions suivantes :

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- **Mise en valeur du paysage** en le rendant accessible et praticable (usages à conforter / à développer) ;
- **Requalification des équipements publics et les rendre lisibles** par une structure claire et hiérarchisée d'espaces publics (voies, places, parcs) qui participent à l'amélioration de la qualité résidentielle des quartiers ;
- **Développement d'une offre diversifiée de logements** (formes, typologies, public ciblé) pour **contrecarrer la surdensité** présente dans l'actuel parc de logements (LLS, bâtiments de grandes dimensions, copropriétés dégradées) ;
- **Mutation du Centre Urbain du Merlan** (l'affirmer comme une centralité « publique » avec des équipements publics qui prennent plus d'ampleur, une centralité attractive pour les habitants du territoire et pour des publics extérieurs, une centralité intégrée pleinement à la trame paysagère du territoire).

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

Aujourd'hui la reconstitution de l'offre s'élève à 719 LLS, correspondant à la démolition des 679 logements dont le financement est accompagné par l'Agence au titre de la présente convention et de 40 logements au titre du protocole.

La reconstitution de l'offre s'inscrira, d'une part, dans les stratégies métropolitaines liées à l'habitat (cf. convention-cadre, art. 2.2.2.), d'autre part, dans les modalités de mise en œuvre définies également à l'échelle métropolitaine (cf. convention-cadre, art. 4.3.).

Par ailleurs, les QPV du périmètre d'intervention du GSBGM sont très étendus et pour bon nombre d'entre eux :

- à la fois accessibles (L2),
- bien desservis en Transports en Commun (métro, BHNS, lignes structurantes),
- à proximité de grands équipements métropolitains (MIN Les Arnavaux, Faculté Saint-Jérôme, hôpital militaire Lavéran, etc.)
- et au sein des quartiers, pourvus en équipements de toute nature (notamment grâce aux PRU),

(ceci contrairement à des territoires hors QPV situés dans un environnement apparemment plus qualitatif, mais en pratique plus isolés, moins bien desservis, et plus éloignés des pôles de services privés et publics, à l'exemple du quartier des Hauts de Ste Marthe)

Le porteur de projet pourra éventuellement formuler **ultérieurement** des demandes de dérogations ponctuelles pour reconstituer des logements sociaux sur sites et en limite des QPV concernés, conformément à la stratégie de diversification détaillée ci-après.

Cette stratégie est notamment issue des résultats de l'étude A1 sur l'Habitat qui a mis en avant la nécessité, pour certains sites particuliers, d'engager la diversification par une attractivité renouvelée du logement social au travers de réhabilitations lourdes ou de de reconstitutions sur site ciblées.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

Le contexte de l'offre de logements : la masse vieillissante de la ZUP n°1

Le parc de logements du GSBGM est composé en très grande majorité de logements collectifs construits dans les années 1960-1970 (LLS : logements locatifs sociaux) dans le cadre de la ZUP n°1.

Après les 1 500 démolitions conduites dans le PNRU, on compte encore aujourd'hui près de 8 000 logements sociaux et 1 500 logements en copropriétés dégradées. La majorité de ces logements sont soit des tours, soit des grandes barres ou des tripodes, offrant une morphologie de logements peu différenciée.

Les loyers de ce patrimoine social vieillissant sont relativement bas en comparaison de la totalité du parc social (en moyenne 4 à 5 € par m²), voire très bas pour certains secteurs comme les Flamants (3€/m²). Cette masse de logements à bas loyer, couplée à la paupérisation du secteur, génère une forte dépréciation de cette offre de logements sociaux.

Comme indiqué sur la carte (cf. Annexe A2f : Le parc de logements du GSBGM, patrimoine bailleur/ copropriétés/ logements libres), le parc de logements du territoire n'est pas uniquement composé de logements sociaux. Il existe une offre en logements libres (sous la forme de copropriétés principalement) qui a pour caractéristique sa fragilité. Deux copropriétés sont dans des situations extrêmement tendues et profondément complexes : le Mail et Corot. Elles sont identifiées dans les copropriétés à traiter en priorité sur Marseille (rapport Nicoll). Ces copropriétés à la dérive doivent faire l'objet d'un redressement ; c'est un préalable à toute action de diversification aux alentours. La copropriété Corot fait l'objet depuis plusieurs années d'un suivi de l'ensemble des acteurs institutionnels qui a conduit à la mise en place d'un Plan de Sauvegarde et au lancement d'un concession d'aménagement.

Il existe par ailleurs une segmentation territoriale forte. Cette segmentation territoriale est accentuée par la juxtaposition de tissus urbains morphologiquement très contrastés : des maisons individuelles (logement pavillonnaire) jouxtent des ensembles de logements sociaux aux dimensions imposantes.

Dans le cadre de la réflexion à l'échelle du territoire du GSBGM, des **études très ciblées** ont été menées sur certains patrimoines (sur Rougny / Villecroze, Bellevue, sur Les Lilas/Mimosas/Oliviers, sur Font-Vert et Cité SNCF). Ces études ont permis d'objectiver les fragilités patrimoniales sur le territoire, de donner à voir les qualités des bâtiments audités et d'esquisser des scénarios de démolitions/réhabilitation-restructuration/résidentialisation qui décline dans les programmes opérationnels par secteur de projet.

La définition d'une stratégie de diversification

Le contexte de l'offre de logement présenté implique de concevoir la stratégie de diversification avec prudence. La masse imposante du parc de logement social et les copropriétés du Mail et de Corot cristallisent cet état de fait. Dans des états alarmants de dégradation, de fortes interventions sont à l'étude et/ou en cours. Le redressement des copropriétés et le changement d'image profond des cités HLM est un prérequis avant de pouvoir envisager une quelconque opération de diversification à proximité.

A cela se rajoute la prégnance du trafic de stupéfiant qui génère un fort sentiment d'insécurité.

L'étude transversale métropolitaine Habitat (A1), au travers de sa phase 2 d'étude par site des potentiels de diversification, a pour ambition d'étudier le potentiel de commercialité des fonciers identifiés à ce stade en

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

potentiel de diversification de l'offre de logements et d'avoir une meilleure appréhension des types de produits qui pourront y être développé.

Sans attendre les résultats de l'étude et grâce à la connaissance des territoires, il est néanmoins possible d'évaluer le potentiel de diversification par sous-secteur, croisés avec les principes du schéma directeur élaboré par le groupement D-et-A, de préciser le « champ du possible » à différentes échéances du Renouvellement Urbain de ces quartiers et d'alimenter ainsi largement le travail d'investigation de l'étude globale A1 en cours.

La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Des conditions préalables, une offre nouvelle à bien cibler

Malgré un dynamisme immobilier global réel depuis une dizaine d'années sur les deux arrondissements concernés 13 et 14, et malgré les perspectives nouvelles offertes par l'ouverture de la rocade L2 et le développement de l'accessibilité globale du territoire, les constats ci-dessus nous amènent aux enseignements suivants.

Globalement, les quartiers du GSBGM sont aujourd'hui dévalorisés et particulièrement stigmatisés, notamment lié aux problèmes de sécurité. Que ce soit en accession comme en locatif, ils n'attirent pas les ménages à revenus intermédiaires. Ils pâtissent aussi de la réputation des équipements scolaires (écoles, collèges) qui rebute une clientèle familiale soucieuse à ce sujet.

La diversification sera ainsi lente à se mettre en place et sera la résultante de différentes actions à mener d'un même front : dé-densification, requalification des espaces publics, restructuration du patrimoine bâti environnant (dont les copropriétés), accessibilité, présence d'équipements, programmation commerciale et culturelle, facilités d'accès à l'emploi, etc…. De façon plus globale, un important travail sur l'image et la réputation du territoire est à engager, pour en faire connaître les réels atouts.

Fort de ce constat, la diversification et les possibilités de parcours résidentiels sur ce territoire seront à travailler en priorité par le biais de la rénovation et/ou la restructuration du patrimoine social existant qu'il soit public (LLS) ou privés (parc social de fait en copros). Cette requalification passera soit par la mise à niveau d'un parc vieillissant, soit par des opérations de requalification ambitieuse comme aux Flamants ou cité SNCF. Elle pourra aboutir à une évolution de l'offre de logement social au travers de la nouvelle politique des loyers.

Enfin, une offre nouvelle adaptée aux seniors (résidence autonomie, foyer logement, EHPAD, mutations ciblées au sein du parc HLM) peut répondre à un vrai besoin émergent au sein de ces territoires et contribuer à la diversification du peuplement, à la stabilité des familles, et in fine au bon équilibre des quartiers.

Dans le cadre de ce marché local peu porteur, les opérations de diversification en construction neuve envisagées dans le cadre du projet d'ensemble s'adresseront à une demande d'abord endogène, issue des quartiers et arrondissements 13 et 14ème. Ils devront mettre tous les atouts de leur côté et ne négliger aucun aspect pour renforcer leur attractivité :

- des formes urbaines en rupture avec l'existant, prestations de qualité, logements de tailles confortables, sécurisation…
- une gamme de prix en adéquation avec les potentiels clients : TVA réduite, PSLA, opérations à coûts maîtrisés, locatif libre abordable via AFL et le réseau Action Logement.
- un environnement immédiat requalifié, correctement géré et sécurisé (voirie, espace public, résidentialisation, équipements de proximité)
- des sites d'implantation localisés aux franges des quartiers, bien desservis et au contact des noyaux villageois et/ou des centralités locales (équipements, commerces et/ou espaces publics fédérateurs).

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- des projets de petite taille, au maximum 50-70 logements par copropriété.

Le potentiel de diversification par secteur

Les projets de rénovation engagés dans le cadre du PNRU 1 ont permis de libérer des premiers sites de diversification qui font l'objet d'appel à projet en cours/à venir sur le territoire du Grand St-Barthélemy / Grand Malpassé :

❖ **Raimu : une évolution de l'habitat à amorcer par des réalisations phares sur les franges des quartiers**

Un appel à projets sur **Les Flamants** a permis de lancer une opération de construction de 120 logements par le promoteur Pitch Immo en continuité des logements prévus par l'AFL.

Il s'agira aussi de développer une nouvelle attractivité du parc social, notamment aux Flamants : démolition partielle des bâtiments 1 à 4, et de la réhabilitation lourde des 2 cages d'escaliers conservées (conservation du squelette, restructuration entière des bâtiments) pour en faire 2 bâtiments distincts, résidentialisés et qui font figure de proue pour le quartier.

Dans un deuxième temps – une fois le changement d'image amorcé, et le redressement de la copropriété du Mail engagé, une offre en accession libre ou locatif libre pourra se développer sur l'avenue Raimu.

❖ **Cité SNCF / Font-Vert : des espaces valorisables à court terme, à la condition préalable de procéder à des démolitions**

Les deux quartiers présentent des qualités différentes qui influent grandement sur leur attractivité. Cité SNCF est un quartier plébiscité pour son ambiance paysagère remarquable (cité-jardin, caractère arboré).

Font-Vert est un quartier davantage enclavé et stigmatisé : une évolution d'image est nécessaire, il s'agit d'un prérequis indispensable pour envisager une éventuelle diversification.

La diversification devra donc résulter de :

- Pour le secteur Nord du Chemin de Sainte-Marthe, de la **démolition du bâtiment 23-27 (18 logements)** qui permet la requalification de l'entrée nord de la Cité SNCF et de libérer un foncier potentiellement attractif en proue (rond-point Pierre Paraf, chemin de Sainte-Marthe, boulevard Allende) ;
- Pour le secteur Sud du Chemin de Sainte-Marthe, de la **démolition de la barre de logements 94-100 (128 logements)** qui permet la réalisation d'un îlot à la programmation mixte (logement, commerce, équipement). ICF porte sur ce site un projet de résidence intergénérationnelle proposant une offre adaptée aux seniors ;
- Pour les bâtiments inscrits au programme REHA du PUCA, par la réhabilitation lourde et très qualitative ;
- Le site de Font-Vert a déjà connu une série de démolitions dans les années 1990. L'enjeu aujourd'hui est de mettre en place les conditions d'une évolution positive du quartier afin qu'il puisse bénéficier des transformations des secteurs environnants. Pour cela, il est essentiel d'intervenir sur les logements existants afin de les rendre attractifs, mais également d'améliorer l'offre d'équipements (en premier lieu le groupe scolaire), et de valoriser les atouts paysagers du quartier. Il s'agira dans un premier temps de diversifier l'offre de logement social en frange nord du site, grâce à une réhabilitation lourde du bâtiment E puis de la tour A.
- Le secteur sud de Font-Vert est celui qui offre à ce jour le plus grand potentiel de diversification en lien avec la requalification de la partie sud de la rue Font-Vert.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

❖ **Malpassé/Bellevue/Villecroze/Corot : des espaces valorisables en frange des quartiers, sous conditions d'achever les démolitions prioritaires, d'engager le redressement de Corot**

Un important travail sur le cadre bâti et l'environnement urbain doit être mené préalablement.

Cela se traduit par la création de nouveaux accès / de nouvelles sentes piétonnes, des démolitions pour réduire la densité, des opérations de résidentialisation, une restructuration d'équipements.

La diversification devra donc résulter de :

- Des appels à projet à venir sur Malpassé : lot 4-6 (logements en accession et activités), lot 22b (logements en accession) et lot 11 (activités) ;
- La scission de la copropriété Corot et la démolition des bâtiments A et C ;
- Et de l'amélioration du cadre de vie : qualité des espaces extérieurs, intégration plus forte au maillage urbain.

Le Parc Corot, un déroulement opérationnel complexe, une valorisation à long terme

Le processus de scission-relogement-acquisition- démolition, certes complexe, pourrait créer à terme un foncier valorisable sur les emprises actuelles des bâtiments A et C (voie nouvelle Signoret/Marsac, environnement paysager intéressant, proximité du noyau villageois de Malpassé-St Just et d'équipements publics restructurés (nouveau centre social de St Just Corot, groupe scolaire et son parvis).

Pour autant, cette perspective reste lointaine et encore très largement théorique : elle est en effet totalement conditionnée à l'achèvement et à la réussite de l'opération de reconquête et de restructuration de la copropriété du parc Corot, qui n'en est actuellement qu'à ses premiers stades (AO pour une concession d'aménagement, procédure de DUP pour carence).

Sur Bellevue/Villecroze, une diversification partielle encore hypothétique

La démolition des bâtiments Bellevue D et E de 13 H aura pour effet de créer une réserve foncière valorisable au cœur du plateau de Bellevue, en position dominante au-dessus de l'avenue de Saint Paul et du vallon de Malpassé. Une diversification résidentielle en accession et/ou locatif libre reste à confirmer par rapport à l'attractivité très relative du dit sous-secteur, faible attractivité liée à la position particulière de ces terrains enclavés, et qui resteront à l'avenir entourés/surplombés par les grands ensembles et barres d'HMP (Oliviers E, tour des Lavandes) et de 13 H.

La valorisation de ces terrains est par ailleurs également conditionnée à l'achèvement total des opérations de démolition 13 H ainsi que par la création d'une nouvelle voie publique de desserte dans une topographie très marquée : l'échéance est donc forcément à long terme (10 ans ?).

Concernant le secteur Villecroze/Rougny (HMP), les opérations de démolition envisagées à long terme (Oliviers B, Oliviers C) ne dégageront pas de foncier cessible. Elles visent à une dé-densification, à une possibilité de résidentialisation qualitative de l'existant, et à permettre le désenclavement du secteur par des voies nouvelles. Il n'existe pas non plus de terrains valorisables pour des logements aux abords immédiats de ces ensembles HMP, y compris aux franges du corridor L2, soumis à des niveaux de pollution à prendre en compte : les quelques terrains potentiellement valorisables, proches du carrefour de surface Saint-Jérôme ont ainsi plutôt vocation à accueillir de l'activité économique.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- **Oliviers A Lilas Mimosas : un potentiel réel, bien qu'insoupçonné, conditionné à une démolition de la barre des Oliviers A**

Les dysfonctionnements sociaux et urbains de la barre des Oliviers A sont largement connus et documentés. Cette situation masque paradoxalement un potentiel de valorisation et de diversification résidentielle réel, quoiqu'insoupçonné, et qui ne demande qu'à se révéler. Il s'agit en particulier des terrains HMP, qui font face à la barre des Oliviers A et accessibles par la même voie de desserte (avenue Marquet).

La démolition de la barre des Oliviers A, la modification profonde de l'image du quartier et l'amélioration sécuritaire qui en découleraient pourraient révéler pleinement leur potentiel et leur qualité paysagère intrinsèque (espaces naturels, position dominante, orientation Sud-Ouest) avec une constructibilité potentielle d'une centaine de logements.

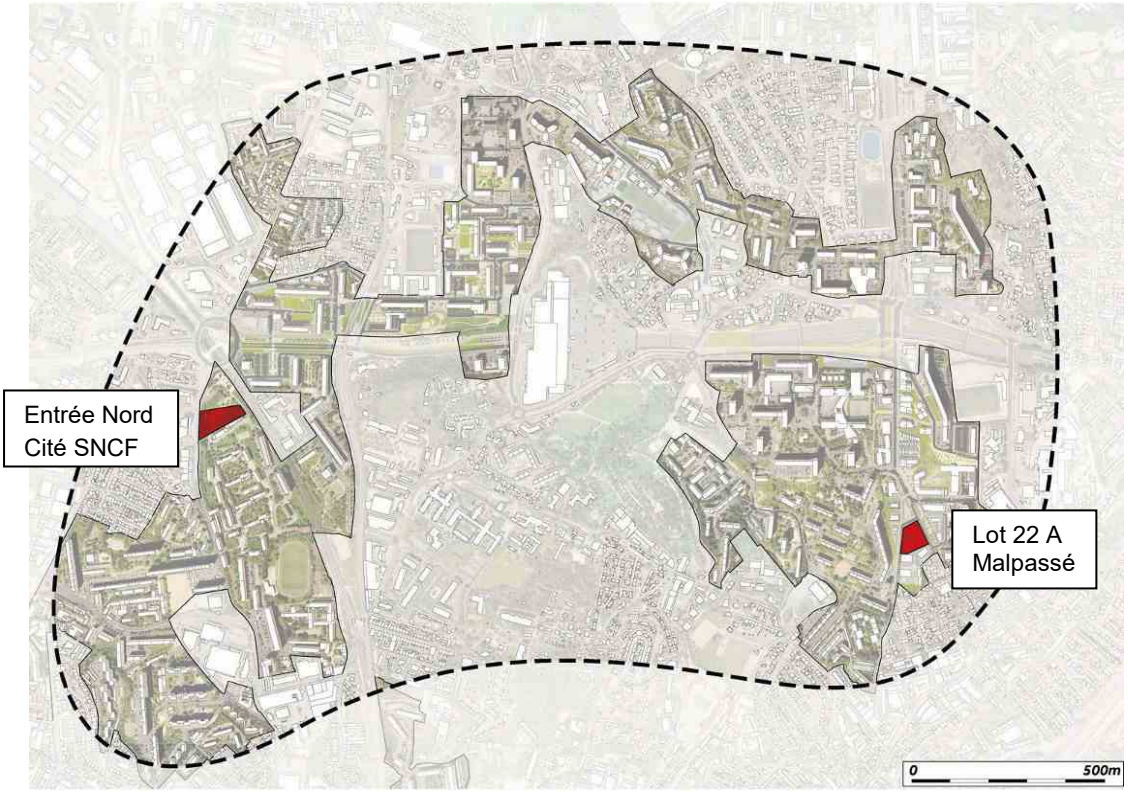
DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

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

- 5 500 m² 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 pourra transférer ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.



Plan de repérage des parcelles proposées à la Foncière Logement

- **158 droits** de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à 41,8% 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. Ces droits se répartissent comme suit :

    - 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 € par logement soit 23 droits.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

- En dehors des premières mises en location des opérations de requalification en milieu vacant, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération		
Zones géographiques/Type d'opérations	% 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	38,5% soit 55 droits	44% soit 103 droits

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

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 code de la construction et de l'habitation (CCH), qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

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

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

Les droits de réservation de logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sont traités à l'article 5.2 et l'annexe B.2 de la convention cadre métropolitaine.

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. 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 une convention intercommunale d'attribution (en cours de rédaction) afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

La mise en œuvre de ces principes et objectifs est accompagnée par des outils adaptés et un pilotage métropolitain :

- **Un dispositif de mutualisation et de solidarité entre les bailleurs sociaux du territoire** et les réservataires à l'échelle métropolitaine est mis en place au travers de la charte inter-bailleurs et de la plateforme relogement. Ces dispositifs ont été développés lors de la mise en œuvre des premiers programmes PNRU à l'échelle de la commune de Marseille et sont amenés à se poursuivre pour permettre la mise en œuvre des NPNRU.

- **Un comité technique de suivi du relogement :** animé par le Conseil de Territoire Marseille (CT1), ce comité sera chargé du suivi du plan de relogement en respectant les orientations de la CIL et de la CIA métropolitaine en termes d'équilibre des territoires.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Relogement des ménages avec minorations de loyers

L'octroi de financement par l'Agence est conditionné par l'engagement des maitres 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.

Le relogement pour le GSBGM, une articulation entre différentes échelles

A l'échelle métropolitaine, une charte socle pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain est actuellement en cours de définition. Elle vise à :

- Permettre d'alimenter méthodologiquement les différentes chartes locales, leur élaboration ou leur révision,
- A terme, de trouver son inscription dans la future Convention Intercommunale d'Attribution, dont le calendrier n'est pas, à ce stade, arrêté politiquement.

A l'échelle marseillaise, deux délibérations ont été votées en juin 2022 par la Métropole Aix Marseille Provence et la Ville de Marseille, approuvant le principe de l'élaboration d'une charte de relogement marseillaise pour les projets de renouvellement validant les grandes orientations. Celle-ci sera présentée lors de la prochaine revue de projet.

Le besoin d'une déclinaison sous forme de charte locale, spécifique aux secteurs opérationnels du GSBGM, sera à évaluer, sur le secteur Font-Vert/Cité SNCF en lien avec les associations de locataires et sur le secteur Bellevue, de manière cohérente avec les autres opérations de démolition conduites par 13 Habitat.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A l'échelle du projet NPNRU du GSBGM

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 associe l'ensemble des partenaires du projet (maitres d'ouvrages, financeurs du projet). Le travail de remobilisation des habitants, notamment du conseil citoyen permet d'intégrer un ou des représentants au sein de ce Comité de Pilotage.

  Le Comité de Pilotage est responsable du suivi de l'avancement du projet, de la validation des étapes de sa mise en œuvre, de la coordination générale du programme, 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) animé par la direction de la DGA DUST de la Métropole Aix Marseille- Provence. Le Comité Technique associe l'ensemble des techniciens des partenaires concernés par les projets et des parties prenantes (ANRU, Etat, Ville, AMP Métropole, Département des Bouches du Rhône, AR HLM, Action Logement, Bailleurs sociaux et Moa, Banque des territoires).

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

  L'équipe projet est constitué au minimum du Chef de projet Politique de la Ville, du Délégué du Préfet, du Chargé de mission DDTM, du représentant du porteur de projet (chargés de Mission Ville et Métropole), des chefs de projets renouvellement urbain des bailleurs, des autres maitres 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.

- **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 (2 à 3 par an sur chaque secteur opérationnel)**, nouvel outil qui s'est largement développé dans les PRU en cours, et qui s'inscrit au cœur des nouveaux PRU pour développer l'implication des habitants et des acteurs locaux. Le groupe est animé sur site par le chef de projet du PRU et se constitue en outre du conseil citoyen, des acteurs associatifs locaux, des commerçants, de la direction des équipements scolaires, de la direction du centre social, des éducateurs sur site, et/ou de tout autre acteur engagé localement sur le territoire.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Article 7.2 La conduite de projet

Compte tenu de l'étendue du site, le pilotage opérationnel devra être multiple.

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 de la mission renouvellement urbain** au sein de la DGA DUST (Direction Urbaine et Stratégie 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 de la mission 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, et de l'entendu du territoire qui porte sur 2 QPV, 4 ETP Responsable de projet sont mobilisés à temps plein.

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

Le porteur de projet, en lien avec les maitres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

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

L'enjeu pour l'élaboration du projet était d'inscrire la concertation dans une vision d'ensemble, en cohérence avec l'échelle de réflexion stratégique de l'étude urbaine qui dépasse les logiques de périmètres, tout en la déclinant au niveau des secteurs de projet, qui correspondent à la réalité quotidienne des habitants. L'objectif était donc de prendre en compte au mieux la parole des habitants en facilitant leur participation à différents niveaux. Il s'agissait également d'articuler dans la démarche de concertation les temps d'avancement différents du PNRU 1 et du NPNRU.

Sur le Grand Saint-Barthélémy, à partir de 2018, la Politique de la Ville et MRU ont mis en place un schéma de concertation articulant les différentes échelles du territoire, du transversal au micro-site, à travers l'intervention de plusieurs acteurs associatifs locaux identifiés pour leur expertise en matière de participation des habitants (Centre social des Flamants, association Pas sans nous 13). Cette prise de hauteur a permis de s'assurer de la cohérence des démarches par l'élaboration d'un cadre commun.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Les temps de réflexion sur le diagnostic et les orientations du projet à différentes échelles se sont intégrés dans ce schéma de concertation. La Compagnie des Rêves Urbains a été missionnée au sein du groupement de maîtrise d'œuvre pour compléter les échanges menés par les acteurs locaux. Des diagnostics en marchant et des ateliers sur les projets ont été organisés tout au long du premier semestre 2019, à l'échelle du 13-14e ainsi que sur les secteurs de Font-Vert et de la Cité SNCF. Après des temps de restitution de la première phase de projet à l'automne, les échanges ont ensuite pris la forme d'ateliers thématiques.

Sur le Grand Malpassé, la Commission trimestrielle de suivi mise en place dans le cadre du PRU de Malpassé, a permis de commencer à discuter avec les habitants et acteurs locaux présents, autour du nouveau programme Anru et des périmètres de réflexion et opérationnels élargis. Il est notamment ressorti de ces échanges plusieurs interrogations, dont :

- les deux stades d'avancement du PRU 1 et du NPNRU, qui nécessite de dissocier et articuler la concertation sans sur-mobiliser les habitants et les acteurs locaux ;
- des acteurs relativement peu nombreux mais dont le partenariat est solide sur le nouveau périmètre du NPNRU ;
- des formes/modes de concertation renouvelées pour pallier aux difficultés de mobilisation des habitants sur une réflexion urbaine à 15 ans.

Ces premiers retours ont conduit au lancement d'une prestation d'accompagnement pour la concertation sur le PRU1 et le NPNRU confiée au Gie Passages en novembre 2019. Les principaux objectifs de la mission étant :

- Pour le PRU 1, d'interroger le format actuel d'association des acteurs pour voir les éventuelles évolutions à apporter au processus de concertation ;
- Pour le NPNRU, d'analyser précisément les acteurs en présence, leurs besoins et leurs attentes afin de proposer des modalités d'animation adaptées.

La démarche proposée au long du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maitres d'ouvrage, souhaite mener une démarche de participation avec les habitants et acteurs locaux tout au long du projet de renouvellement urbain. Il prévoit ainsi notamment de mettre en œuvre les actions suivantes :

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

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

Pour le GSBGM, la stratégie de participation repose à ce jour sur la poursuite de la démarche engagée depuis janvier 2018, et se déclinera selon les schémas de concertation du Grand Saint Barthélémy et du Vallon de Malpassé-Saint Just. L'enjeu sera toujours d'articuler les différentes échelles et états d'avancement des projets.

Elle inclut les grandes composantes suivantes :

- ✓ L'animation de Groupes de Suivi Participatif par secteur (voir sous-secteur) composés d'acteurs locaux souhaitant suivre et participer au PRU/au projet de quartier dans la durée.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- ✓ L'animation d'un lieu ressource pour le projet urbain : la maison mobile du projet avec une programmation ajustée en fonction des évolutions du PRU, un vecteur de réponses aux questions et interpellations des habitants.

- ✓ Des temps de concertation avec les habitants, ciblés sur des thématiques ou des objets spécifiques, à différents niveaux selon les sujets traités (du grand secteur au micro-site). Ils prendront différentes formes (ateliers, échanges à la maison mobile du projet, etc.).

- ✓ Un travail avec les acteurs locaux et les habitants sur la mémoire des quartiers

- ✓ Des communications officielles :
  - par les maîtres d'ouvrages, par le porteur de projet
  - des Réunions publiques à des temps clefs

Cette démarche de participation sera infléchie et adaptée en fonction :

- Des conclusions de l'étude A6 Stratégie d'information, communication, concertation lancée en sept 2019.
- Du lancement opérationnel des opérations, de l'avancement des études,
- Des sujets de préoccupation des habitants/acteurs locaux.

La Maison mobile des projets

Afin d'aller à la rencontre des habitants, le porteur de projet souhaite mobiliser régulièrement la « maison mobile du projet » mise en place depuis juin 2018. Utilisant des supports d'information et d'échanges variés (expositions, jeux…), cet outil itinérant et modulable constitue un espace de dialogue autour du projet afin d'informer et de recueillir la parole des habitants. Elle sera mobilisée à des moments et des fréquences différents selon les secteurs de projet, en fonction de leur état d'avancement et des sujets d'actualité.

Focus sur Mémoire des quartiers

Les acteurs locaux mènent depuis longtemps des travaux sur la mémoire du territoire, à l'histoire particulièrement riche en termes de luttes politiques et de transformations urbaines. Un travail spécifique sur la mémoire de la ZUP N°1 est déjà engagé. L'association System D porte notamment un projet ambitieux de docu-fiction et d'exposition photographique sur la mémoire de Font-Vert, qui sera soutenu dans le cadre du NPNRU. Les acteurs locaux du Vallon de Malpassé ont également mené des actions autour de la collecte de souvenirs des habitants, de micro-trottoirs…

Ces initiatives seront poursuivies et renforcées. Le NPNRU permettra de les mettre en lien et de leur donner plus de visibilité en mettant à contribution les outils de communication de la Métropole. Un travail sera mené avec la Ville de Marseille afin d'organiser une exposition dans un lieu permettant de toucher un large public, comme par exemple le Musée d'Histoire de la Ville de Marseille.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

La Métropole Aix Marseille Provence assure le portage de la convention cadre au travers du service renouvellement urbain à l'échelle de la Métropole. Elle assure aussi le pilotage des projet NPNRU sur Marseille au sein de la mission renouvellement urbain de la DGA DUST. En tant que porteur des projets NPNRU, la mission renouvellement urbain assure le pilotage et la maitrise d'ouvrage des études et des moyens d'ingénierie associées au projet.

La direction de la voirie de la MAMP conduit la réalisation des espaces publics. Elle pourra confier la mise en œuvre de ses opérations en concession ou en délégation de maitrise d'ouvrage.

La Ville de Marseille est partie prenant du suivi général du PRU en tant que porteur associé. Elle est aussi maître d'ouvrage des opérations d'équipements publics validées dans le cadre du NPNRU, dont l'aménagement de la Plaine des Sport et de Loisirs, la MPT St-Just et l'école Bouge.

CDC Habitat est concessionnaire de concession d'aménagement du Parc Corot. Il dispose d'une équipe de projet dédié à la conduite de cette concession.

Les bailleurs sociaux :
- 13 Habitat, LOGIREM et ICF sont les maitres d'ouvrages des opérations de démolitions, de réhabilitation, de restructuration et de résidentialisation de logements sociaux.
- Ils mobilisent chacun une équipe dédiée à la conduite des projets de renouvellement urbain.

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

Les promoteurs :
- Pitch Promotion porte une opération de diversification
- Les projets sont pilotés par des chargés d'opération

Les associations :
- Femmes Familles Font-Vert porte une opération Quartiers fertiles

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

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

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

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

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

Le projet de gestion s'inscrit dans la continuité des démarches GUP initiées dans le cadre du PNRU sur les quartiers de Picon-Busserine, Flamants-Iris et Malpassé (diagnostics, chartes, partenariats, etc.).
L'étude stratégique transversale de GUP menée par la Métropole, permet au travers des bilans des démarches de GUP sur le PNRU, de tirer un enseignement des limites constatées et de s'appuyer sur les prérequis de la GUP mis en place dans le PNRU afin de viser une méthode et une organisation efficiente pour le NPNRU.

Voir Annexes D6 Fiches bilan GUP du PNRU1

Le projet de gestion NPNRU sera présenté au plus tard lors de la première revue de projet, ou du premier avenant si celui-ci intervient avant.

La gestion des espaces urbains :

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

De manière générale et tout au long du projet, le projet de gestion veillera à :

- Accélérer l'évolution des domanialités et des responsabilités de gestion,
- L'adaptation des certains modes d'interventions pour traiter des difficultés transversales (collecte encombrants, dépôts sauvages, opérations d'hygiène, etc…)
- La **prise en compte de la gestion et des usages lors de la phase de conception des espaces**
- La prise en compte des enjeux de **prévention, de sécurité publique et résidentielle ; l'étude stratégique métropolitaine viendra alimenter les réflexions du projet urbain** (sur ce qui relève de l'amélioration des interventions et de la coordination des acteurs et dispositifs partenariaux en matière de sécurité, tranquillité, prévention et gestion, mais aussi sur les réflexions liées aux configurations urbaines, architecturales et paysagères).

De manière plus spécifique, le projet de gestion devrait :

- **Améliorer la signalétique et la circulation interne aux quartiers**. Faciliter la normalisation des circulations et du fonctionnement des quartiers (Dénominations des rues, cheminements piétons sécurisés…)
- **Améliorer la collecte des déchets et des encombrants en particulier**. Soutenir des modes de collecte alternatifs et performants et la valorisation des déchets via le développement de services tels que :
    - la Recyclerie portée par la Régie Services 13, (achat à venir d'un bus pour la sensibilisation/communication, collecte à domicile, traitement des punaises de lit, etc …).
- **Améliorer la qualité des espaces extérieurs** : Renforcer l'entretien des espaces communs à travers la mise en œuvre des chantiers d'insertion. Poursuivre la veille et les interventions concernant les questions des nuisibles (punaises de lit, rats, pigeons…), de l'éclairage public, des véhicules épaves et ventouses…).
- **Poursuivre les actions de nature en ville** initiées et la valorisation des espaces naturels comme les jardins de Font Vert.
- **Requalifier et/ou créer des terrains de proximité** adaptés aux usages et à la configuration des quartiers.
- Permettre des actions de gestion de l'attente tels que des aménagements transitoires qui seront concertés et pourront préfigurer de l'usage futur des espaces.

Les résultats de l'étude A7 du protocole sur la stratégie de gestion urbaine de proximité doivent permettre de définir précisément les conditions de mise en œuvre de ces actions.

La Sécurité – tranquillité publique :

L'étude engagée par la métropole sur la sécurité dans le cadre du protocole apportera des enseignements lors de la mise en œuvre du PRU.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Il s'agit cependant dès à présent de

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

Le soutien à la vie sociale :

- Favoriser la concertation et la co-construction des projets avec les acteurs associatifs et les habitants. Prise en compte de la parole des habitants dans la réalisation de projets relevant de la gestion urbaine de proximité (information, soutien d'actions associatives notamment dans le cadre du schéma de concertation)
- Améliorer la qualité d'accueil et la sécurité des publics au sein des équipements sociaux et les associations.
- Soutenir et aider au développement d'instances de représentation habitantes comme les Conseils citoyens et tables de quartier (évolution du projet de la place basse des Flamants par la Table de quartier 14ème).
- Proposer des actions visant l'amélioration du cadre de vie et l'appropriation de leur quartier par les jeunes et les habitants (chantiers éducatifs, opération nettoyage, clean challenge, projet Graphite en lien avec les jeunes lycéens du territoire, aménagement des espaces extérieurs avec Sud Side sur la Busserine et les Flamants, …)
- Développer des actions d'animation des terrains de proximité, favoriser l'appropriation des terrains de proximité et des pieds d'immeubles par les habitants, pérenniser les investissements

La gestion des chantiers :

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

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

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

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

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

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet	**117 693 564 €**	**1 647 850 h**	**5 %**	**82 393 h**
MO 1 : AMP	20 990 894	332 188	5 %	16 609
MO 2 : Ville	24 691 232	411 521	5 %	20 576
MO 3 : 13 Habitat	20 322 650	230 813	5 %	11 541
MO 4 : LOGIREM	18 711 800	300 070	5 %	15 004
MO 5 : ICF	8 729 998	70 974	5 %	3 549
MO 6 : CDC Habitat Action Copropriétés	16 283 030	156 867	5 %	7 843
MO 7 : Pitch Immo	7 975 000	132 917	5 %	6 646

Ce tableau récapitulatif ne comprend pas :

- l'opération d'accession sociale sous MO AMP, le montant d'investissement restant à déterminer,
- les opérations quartiers fertiles, dont les investissements correspondent à des achats de matériel ou de petits aménagements.

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.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Ils se basent sur les hypothèses suivantes

- Sont pris en compte les montants correspondants au coût prévisionnel de chaque opération, hors acquisition des immeubles et frais notariés, frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction, frais de portage et relogement des ménages.

- La part sectorielle est estimée à 45% pour les opérations de démolitions et à 50% pour les autres opérations physiques (opérations d'aménagement, résidentialisation, construction neuve logements, équipements ou immobilier d'entreprise, réhabilitation, recyclage d'habitat privé ou copropriété).

- Le taux horaire moyen chargé est fixé à 30€/h.

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

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

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.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MAMP	*6 360 000 €*	*89 040 h*	*5%*	*4 452 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.

Les objectifs par maître d'ouvrage concernant les opérations du programme **non financées par l'ANRU** sont estimés ainsi :

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MAMP	*600 000 €*	*8 400 h*	*5%*	*420 h*

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

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

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

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

Les objectifs visés sont ainsi déclinés :

Objectif	Indicateur	Cible
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes (sans qualification et/ou éloignés de l'emploi)	% de jeunes parmi les bénéficiaires du dispositif	
Favoriser l'accès à l'emploi des femmes	% de femmes parmi les bénéficiaires du dispositif	

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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	A définir au plus tard à l'issue de la première revue de projet ou du premier avenant si celui-ci intervient avant
Favoriser les actions de formation	% de bénéficiaires du dispositif ayant bénéficié d'une action de formation	

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

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

1. Comité de pilotage NPNRU

Le pilotage stratégique et opérationnel de l'application de la charte nationale d'insertion s'effectuera dans le cadre du pilotage global du NPNRU du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé.
Le comité de pilotage NPNRU permettra de suivre et d'évaluer globalement les objectifs définis dans la présente convention, d'impulser si nécessaire de nouvelles orientations et de valider le bilan.
Il s'appuiera pour ce faire sur les travaux du comité de suivi stratégique et de la cellule opérationnelle.

2. Comité technique du PRU

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

3. Equipe projet

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

4. Comité de suivi stratégique de la mission clauses sociales

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

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

5. Commission territoriale emploi

Cette cellule opérationnelle, co-pilotée et co-animée par le délégué du préfet et l'équipe territoriale de la politique de la Ville de la Métropole, est composée de l'ensemble des partenaires et opérateurs de l'emploi et de l'insertion et pourra s'élargir à d'autres partenaires selon son ordre du jour. Le MOVE est l'acteur pivot des politiques d'emploi et d'insertion à l'échelle du QPV. Le facilitateur et le chef de projet RU participent à ces réunions.

Cette instance est mise en place pour mobiliser les partenaires et les impliquer dans le cadre du suivi des parcours d'insertion des personnes accompagnées dont celles qui bénéficient d'un contrat de travail générés

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

par une clause sociale. Elle associe les prescripteurs et les partenaires emploi-insertion du territoire représentés chacun par un référent.

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

6. Facilitateur

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

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Les acteurs locaux mènent depuis longtemps des travaux sur la mémoire du territoire, à l'histoire particulièrement riche en termes de luttes politiques et de transformations urbaines. Un travail spécifique sur la mémoire de la ZUP N°1 est déjà engagé. Les acteurs locaux du Vallon de Malpassé ont également mené des actions autour de la collecte de souvenirs des habitants, de micro-trottoirs…

Il est essentiel de poursuivre et de renforcer ces initiatives, et de leur donner plus de visibilité dans le cadre du NPNRU.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4. de la présente convention.

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

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

Libellé de l'opération	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
OPCU conduite opérationnelle du projet	C1033-14-0002	QP999100	AMP	2 000 000,00 €	25,00%	500 000,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2022	17
Etudes urbaines et sociales	C1033-14-0003	QP999100	AMP	2 000 000,00 €	50,00%	1 000 000,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2022	17
Etude de sûreté et de sécurité publique	C1033-14-0004	QP999100	AMP	60 000,00 €	50,00%	30 000,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2023	4
Communication, animation et actions de Concertation & Co-construction avec les habitants - Histoire & mémoire des quartiers	C1033-14-0005	QP999100	AMP	2 300 000,00 €	6,52%	150 000,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2022	17

- **L'accompagnement des ménages**

  - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Le relogement des ménages avec minoration de loyer relève de la Convention Cadre Métropolitaine (Cf. Art 6). Au regard des critères inscrits à la convention cadre et de l'avis CE du 27 février 2020 relatif au NPRU du Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé, la mobilisation de **272 forfaits de minoration de loyer agrémentera la convention cadre à hauteur de 1 630 000 euros.**

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Les moyens internes liés à la conduite des projets de renouvellement urbain relèvent de la Convention Cadre Métropolitaine (Cf. Art 9).

  - Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans objet

  - La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

- **Les moyens d'ingénierie favorisant la définition et la mise en œuvre de projets innovants dans les quartiers au titre du NPNRU**

Sans objet

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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
DEMOLITION 73 LLS BAT A2 - A4 FLAMANTS	C1033-21-0017	QP013049	13 HABITAT	3 285 000,00 €	100,00 %	3 285 000,00 €	12/12/2016 00:00:00	S2	2016	16
DEMOLITION 234 LLS STJUST BELLEVUE	C1033-21-0022	QP013042	13 HABITAT	10 530 000,00 €	100,00 %	10 530 000,00 €	27/02/2020 00:00:00	S2	2022	12
Démolition 194 LLS ICF ST Barthélémy	C1033-21-0001	QP013049	ICF SUD EST	8 132 697,60 €	80,00 %	6 506 158,08 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2020	12
Démolition partielle E4-E5 Font Vert - 16 LLS	C1033-21-0025	QP013049	LOGIREM	720 000,00 €	100,00 %	720 000,00 €	27/02/2020 00:00:00	S2	2021	10

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Acquisition / Démolition bâtiment C Corot	C1033-22-0027	QP013042	CDC HABITAT AC	4 644 000,00 €	80,00 %	3 715 200,00 €	06/02/2019 00:00:00	S1	2020	16
Acquisition / Démolition bâtiment A Corot	C1033-22-0029	QP013042	CDC HABITAT AC	4 857 400,00 €	80,00 %	3 885 920,00 €	06/02/2019 00:00:00	S1	2020	16

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Sans Objet

- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Raimu voiries et espaces publics	C1033-24-0008	QP013049	AMP	11 863 800,00 €	50,00 %	5 931 900,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2022	17
Grand Malpassé voiries et espaces publics	C1033-24-0009	QP013042	AMP	2 925 000,00 €	50,00 %	1 462 500,00 €	27/02/2020 00:00:00	S2	2022	16
Concession d'aménagement Parc Corot	C1033-24-0030	QP013042	CDC HABITAT AC	5 586 550,00 €	50,00 %	2 793 275,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2020	16
Plaine des sports et des loisirs	C1033-24-0012	QP013049	MARSEILLE	7 418 970,00 €	50,00 %	3 709 485,00 €	01/01/1900 00:00:00	S1	2021	8

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux relève de la Convention Cadre Métropolitaine (Cf Art 9). Au regard des critères inscrits à la convention cadre et de l'avis CE du 27 février 2020 relatif au NPRU du Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé, le financement de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sera intégré à la convention cadre métropolitaine à hauteur de 679 logements.

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

Sans objet

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Requalification de 110 LLS du bâtiment J de la Busserine	C1033-33-0014	QP013049	LOGIREM	Assiette prêt bonifié	5 440 000,00 €		Volume de prêt bonifié	1 528 000,00 €	12/12/2016 00:00:00	S1	2021	8
				Assiette subvention	4 340 000,00 €	40,00 %	Subvention	1 736 000,00 €				
							Total concours financier	3 264 000,00 €				
Restructuration de 10 LLS bâtiment J Busserine	C1033-33-0015	QP013049	LOGIREM	Assiette prêt bonifié	843 700,00 €		Volume de prêt bonifié	228 420,00 €	12/12/2016 00:00:00	S1	2021	8
				Assiette subvention	694 500,00 €	40,00 %	Subvention	277 800,00 €				
							Total concours financier	506 220,00 €				
Réhabilitation / restructuration 40 LLS bâtiment E Font Vert	C1033-33-0018	QP013049	LOGIREM	Assiette prêt bonifié	3 272 000,00 €		Volume de prêt bonifié	843 200,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2021	12
				Assiette subvention	2 800 000,00 €	40,00 %	Subvention	1 120 000,00 €				
							Total concours financier	1 963 200,00 €				

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Requalification de 120 LLS bâtiments B et C Font Vert	C1033-33-0019	QP013049	LOGIREM	Assiette prêt bonifié	5 394 500,00 €		Volume de prêt bonifié	1 558 900,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2021	12
				Assiette subvention	4 194 500,00 €	40,00 %	Subvention	1 677 800,00 €				
							Total concours financier	3 236 700,00 €				
RESTRUCTURATION 74 LLS LES FLAMANTS BAT A1 - A3	C1033-33-0021	QP013049	13 HABITAT	Assiette prêt bonifié	5 920 000,00 €		Volume de prêt bonifié	2 516 000,00 €	20/12/2016 00:00:00	S2	2016	18
				Assiette subvention	5 180 000,00 €	20,00 %	Subvention	1 036 000,00 €				
							Total concours financier	3 552 000,00 €				
Requalification de 24 LLS bâtiment F Font Vert	C1033-33-0023	QP013049	LOGIREM	Assiette prêt bonifié	1 077 500,00 €		Volume de prêt bonifié	311 500,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2022	12
				Assiette subvention	837 500,00 €	40,00 %	Subvention	335 000,00 €				
							Total concours financier	646 500,00 €				

- **La résidentialisation de logements**

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 de 120 LLS bâtiment J Busserine	C1033-34-0016	QP013049	LOGIREM	960 000,00 €	40,00 %	384 000,00 €	12/12/2016 00:00:00	S1	2021	8

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

RESIDENTIALISATION 74 LLS FLAMANTS BAT A1 - A3	C1033-34-0020	QP013049	13 HABITAT	425 500,00 €	40,00 %	170 200,00 €	27/02/2020 00:00:00	S2	2024	4
Résidentialisation de 120 LLS bâtiments C et E Font Vert	C1033-34-0026	QP013049	LOGIREM	960 000,00 €	40,00 %	384 000,00 €	27/02/2020 00:00:00	S1	2022	12

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet

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

Sans objet

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Accession sociale à la propriété	C1033-36-0006	QP999100	AMP	0,00 €	0,00 %	300 000,00 €	27/02/2020 00:00:00	S2	2022	16
Accession sociale Flamants	C1033-36-0032	QP013049	PITCH IMMO		0,00 %	500 000,00 €	27/02/2020 00:00:00	S2	2022	6

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Equipement social Saint Just / Corot	C1033-37-0010	QP013042	MARSEILLE	2 999 560,00 €	50,00 %	1 499 780,00 €	14/08/2015 00:00:00	S1	2017	12

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Demolition / Reconstruction du Groupe Scolaire Bouge	C1033-37-0011	QP013042	MARSEILLE	14 398 269,92 €	50,00 %	7 199 134,96 €	06/02/2019 00:00:00	S1	2022	8
Retournement centre social Agora	C1033-37-0013	QP013049	MARSEILLE	500 000,00 €	50,00 %	250 000,00 €	06/02/2019 00:00:00	S1	2020	4

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

Sans objet

- **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Sans objet

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

Sans objet

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

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Sans objet

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

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

Sans objet

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

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

Famille d'opération	Libellé de l'opération	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Coût prévisionnel € HT	Coût prévisionnel € TTC	Base subventionnable ANRU	Financeurs et MO	
							MAMP	CDC Fonds propres
14-INGENIERIE	Etude et AMO développement économique et social	QP999100	AMP	600 000,00 €	720 000,00 €	600 000,00 €	420 000,00 €	300 000,00 €

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

Sans objet

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

Sans objet

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

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

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.

Le NPNRU du GSBGM a été lauréat pour le secteur Font-Vert / Cité SNCF de l'appel à projet Quartiers Fertiles pour le projet « Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF ».

Le projet a pour objet de développer des activités économiques et de formation autour des jardins et des thématiques alimentaires, sociales et environnementales. En effet depuis l'arrivée des jardins partagés de Font-Vert et plus récemment de la Cité SNCF, des activités se sont développées autour de l'accessibilité alimentaire, la gestion des espaces extérieur dans le sens du développement durable, de l'esprit collectif et de la dynamique entrepreneuriale.

En articulation avec les jardins, le projet est centré sur le développement d'une activité économique et de formation viable de cuisine. Ainsi, le projet vise à développer une entreprise d'économie sociale et solidaire qui combine le besoin de dynamiser la vie collective du quartier et le besoin de développement d'une activité économique innovante et inspirante pour le quartier.

Tableau de financement :

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
Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF - Aménagement parcelles et Matériel de culture	C1033-42-0033	QP013049	AMP	35 000,00 €	50,00 %	17 500,00 €	01/06/2020 00:00:00	S1	2023	8

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF - Cuisine professionnelle de formation et aménagement du local	C1033-42-0031	QP013049	FFFV	60 000,00 €	50,00 %	30 000,00 €	01/06/2020 00:00:00	S1	2023	8
Boucle alimentaire Font-Vert et cité SNCF - Réhabilitation du local	C1033-42-0035	QP013049	LOGIREM	110 000,00 €	50,00 %	55 000,00 €	01/06/2020 00:00:00	S1	2023	8

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

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » peuvent également être co-financées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME.

Sans objet

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **68 075 173,04** €, comprenant **61 089 153,04** € de subventions, **et 6 986 020,00** € 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 **1 040 000,00** €. 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 **1 503 710,00** €. 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 de l'ANRU au titre du Plan France Relance relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de **102 500,00** € ;

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- La participation financière du Département des Bouches-du-Rhône est appelée pour un montant de **5 000 000,00** € pour ce programme. Conformément aux délibérations n° 129 et 142 de la commission permanente du 24 juin 2022 du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, le montant plafond de l'aide départementale est fixé à 2 millions d'euros par programme NPNRU (Grand St Barthélémy et Grand Malpassé) et 1 million d'euros par ensemble en copropriété (Corot) relevant de l'accord partenarial en faveur des copropriétés dégradées dont est signataire le Département des Bouches-du-Rhône.

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

Pour rappel :

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

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

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
Grand Saint-Barthelemy Grand Malpassé QP013049 QP013042	Protocole de préfiguration	1 991 949,60 €	-	1 991 949,60 €
	Convention pluriannuelle	61 089 153,04 €	6 986 020,00 €	68 075 173,04 €
	Convention cadre	8 564 100,00 €	12 225 000,00 €	20 789 100,00 €
	Quartiers Fertiles	102 500,00 €	-	102 500,00 €
Total		**71 747 702,64 €**	**19 211 020, 00 €**	**90 958 722,64 €**

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

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

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.
Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

instruction, les demandes concernées seront soumises à la décision de la commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

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

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

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution
- co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance,
- définition des objectifs qualitatifs en matière d'insertion,
- définition des indicateurs du tableau de bord des objectifs urbains,
- l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution et sa déclinaison territoriale,
- la réflexion sur l'évolution de la carte scolaire,
- l'articulation du projet urbain et du projet sécurité en lien avec les services du préfet de police,
- les évolutions foncières sur le secteur RAIMU (périmètre gestion / opération Plaine des sports et des loisirs)
- le projet de gestion NPNRU.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.
Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

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

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

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

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

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

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

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

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction du directeur

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

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

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

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

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

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2e semestre 2016 et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1er semestre 2030.

14.5.2 La durée de la convention

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[7] *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).
Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.
Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

Article 17.2 Signalétique

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT

GRAND SAINT-BARTHÉLEMY
GRAND MALPASSÉ
A MARSEILLE

TABLE DES ANNEXES

du dossier 04-Annexes au contrat

ANNEXES A

Présentation du projet

- **A01 Plans de situation**

A1a Périmètre QPV Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint Barthélémy Saint Jérôme
A1b Périmètre QPV Malpassé Corot
A1c QPV Marseille CT1

- **A02 Cartographies quartiers**

A2a Localisation du GSBGM
A2b Photo aérienne du GSBGM
A2c Carte repérage quartiers du GSBGM
A2d Carte repérage sous-secteurs GSBGM
A2e Equipements
A2f Patrimoine foncier

- **A03 Rapport diagnostic urbain**

A3a Rapport diagnostic urbain / partie 1 (pages 1 à 84)
A3b Rapport diagnostic urbain / partie 2 (pages 85 à fin)

- **A04 Opérations protocole**

A4a Fiche opération Démolition partielle bâtiment J Busserine
A4b Fiche opération Démolition snack va et vient
A4c Description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole

- **A05 Repérage secteurs PNRU**

- **A06 Tableau de bord des objectifs prioritaires**

- **A07 Objectifs Cadran Nord Est**

A7a Schéma de synthèse des enjeux pour le Cadran Nord Est (13e et 14e arrondissements)
A7b Légende du schéma synthèse

- **A08 Cartos plan guide**

A8a Assemblage plan directeur GSBGM
A8b Assemblage plan directeur secteur RAIMU
A8c Assemblage plan directeur secteur FONT VERT-CITE SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A8d Assemblage plan directeur secteur MALPASSE BELLEVUE VILLECROZE COROT
A8e Légendes plans

- **A09 Cartos thématiques**

A9a Schéma de synthèse des orientations stratégiques, urbaines et sociales
A9b Les objectifs prioritaires
A9c Assemblage des opérations programmées
A9d Autres cartes thématiques

- **A10 Repérage terrains reconstitution de l'offre**

SANS OBJET

- **A11 Cartos foncier**

A11a Plan foncier avant PRU 1
A11b Plan foncier existant
A11c Plan foncier à terme
A11d Schéma objectif diversification à terme

- **A12 Contreparties foncières AL**

A12a Plan localisation des contreparties foncières Action Logement
A12b Plan de repérage parcelle Cité SNCF / Nord
A12c Plan de repérage parcelle Malpassé / Lot 22a

ANNEXES B

Contreparties en faveur du groupe Action Logement

- **B01 Contreparties foncières**
- **B02 Contreparties droits réservations**

ANNEXES C

Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

- **C01 Calendrier prévisionnel**
- **C02 Tableau financier prévisionnel**
- **C03 Fiches opérations**
- **C04 Convention de programme ANAH**

SANS OBJET

- **C05 Tableau aides CDC**
- **C06 Convention-cadre PIA « Ville Durable et Solidaire »**

SANS OBJET

- **C07 Tableau financier opérations protocole**

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

ANNEXES D

Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet

- **D01 Document cadre attributions**

SANS OBJET

- **D02 Convention projet de gestion**

SANS OBJET

- **D03 Charte de la concertation**

SANS OBJET

- **D04 Heures insertion**
  Maquette et modalités de calcul des heures d'insertion

- **D05 Maquette financière globale – dont opérations non financées ANRU**

- **D06 Bilan des démarches GUP sur le PNRU1**
  D6a Fiche synthèse Flamants – Iris
  D6b Fiche synthèse Malpassé
  D6c Fiche synthèse Saint Barthélémy Picon Busserine

- **D07 Fiches opérations – annexe foncière**
  Fiches annexées en pièces justificatives aux opérations de démolitions et d'aménagement nécessitant une explication détaillée sur la destination du foncier libéré/aménagé.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

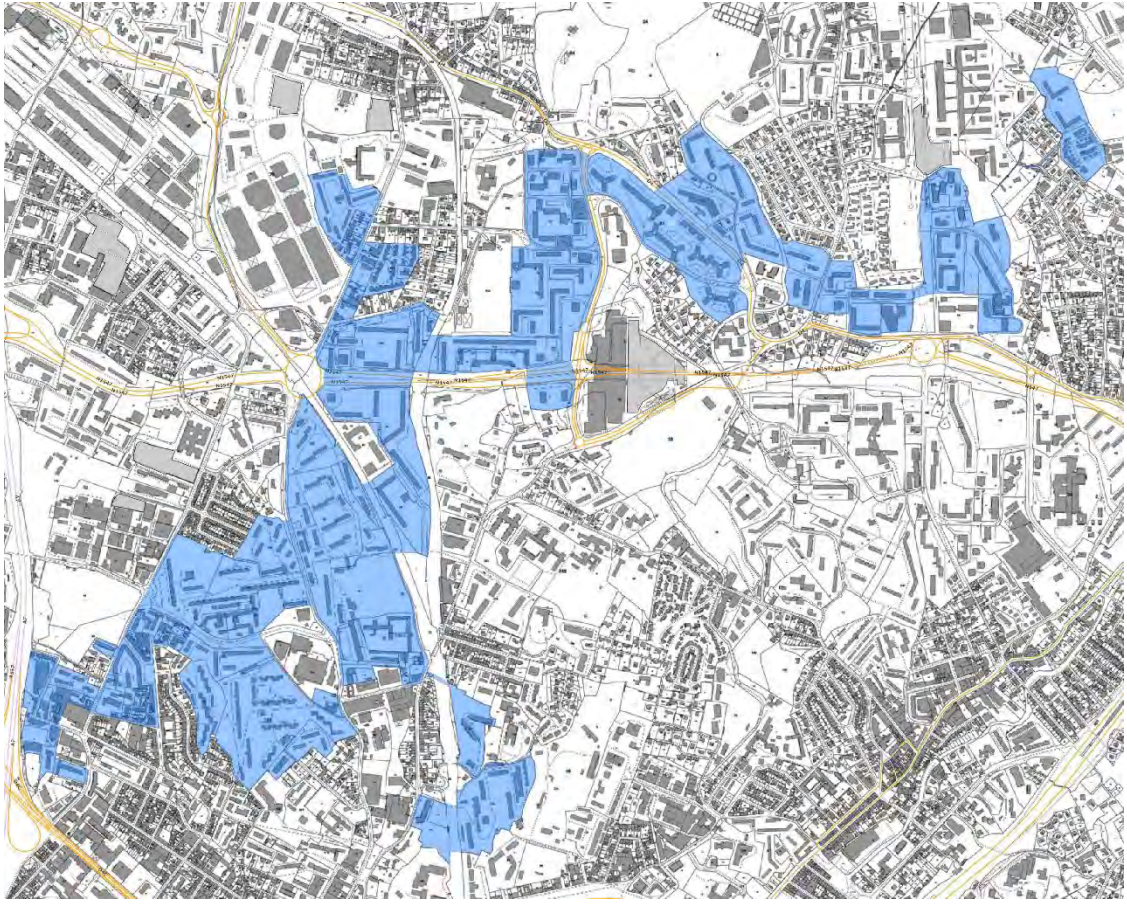
Annexe A1

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

- A1a Périmètre QPV Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint Barthélémy Saint Jérôme
- A1b Périmètre QPV Malpassé Corot
- A1c QPV Marseille CT1

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

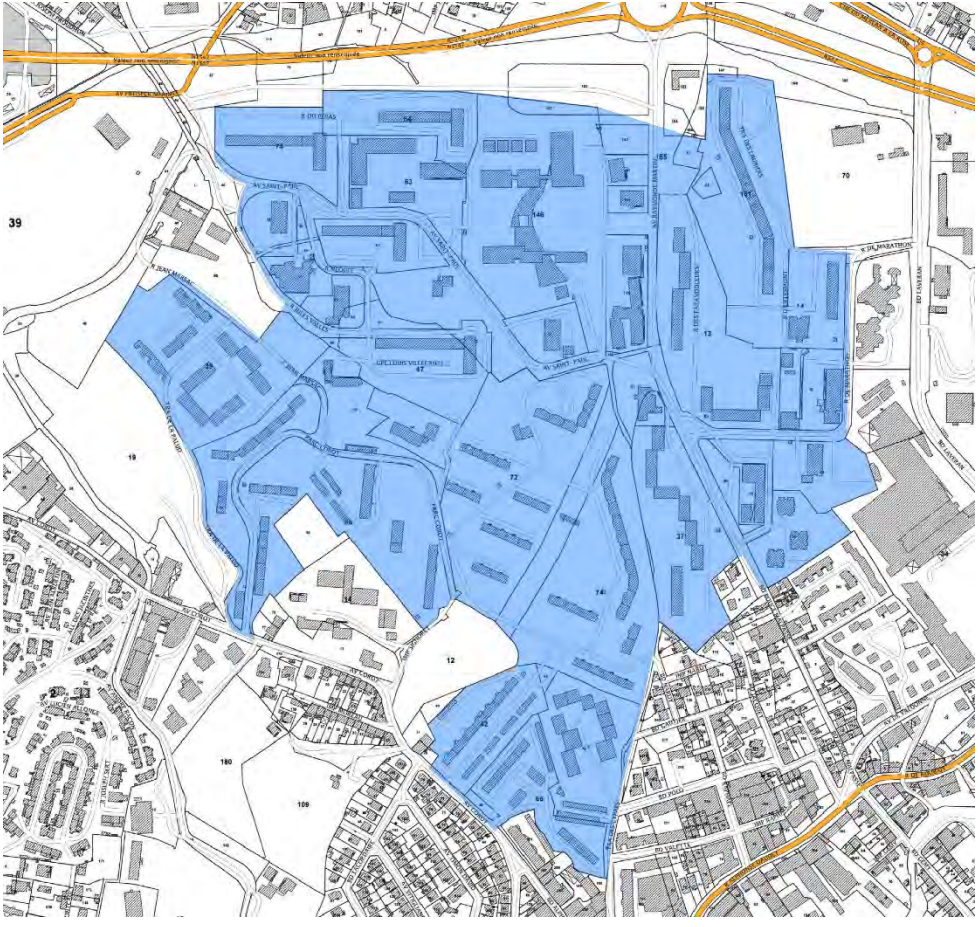
A1a Périmètre QPV Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint Barthélémy Saint Jérôme



Source : sig.ville.gouv.fr

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A1b Périmètre QPV Malpassé Corot



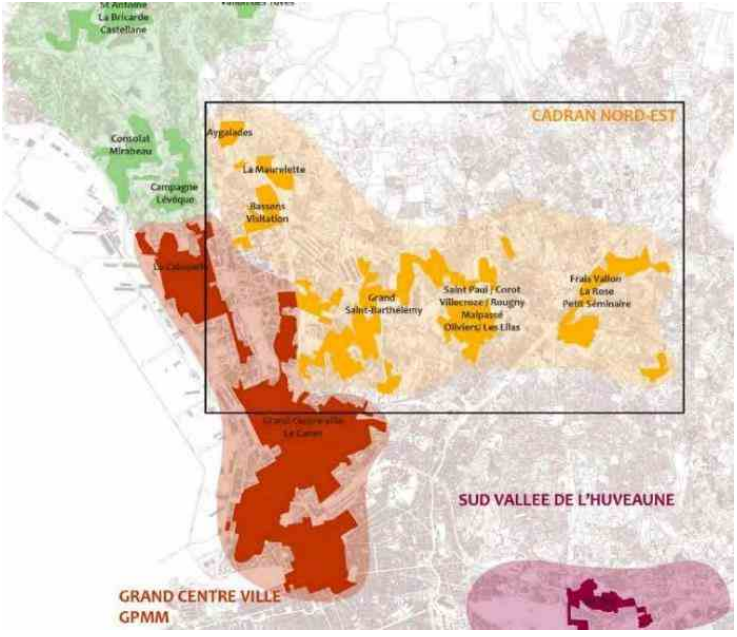
Source : sig.ville.gouv.fr

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

➢ A1c QPV Marseille CT1



Zoom secteur Nord/Est du protocole de préfiguration



Source : MAMP et Protocole de préfiguration

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe A2

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

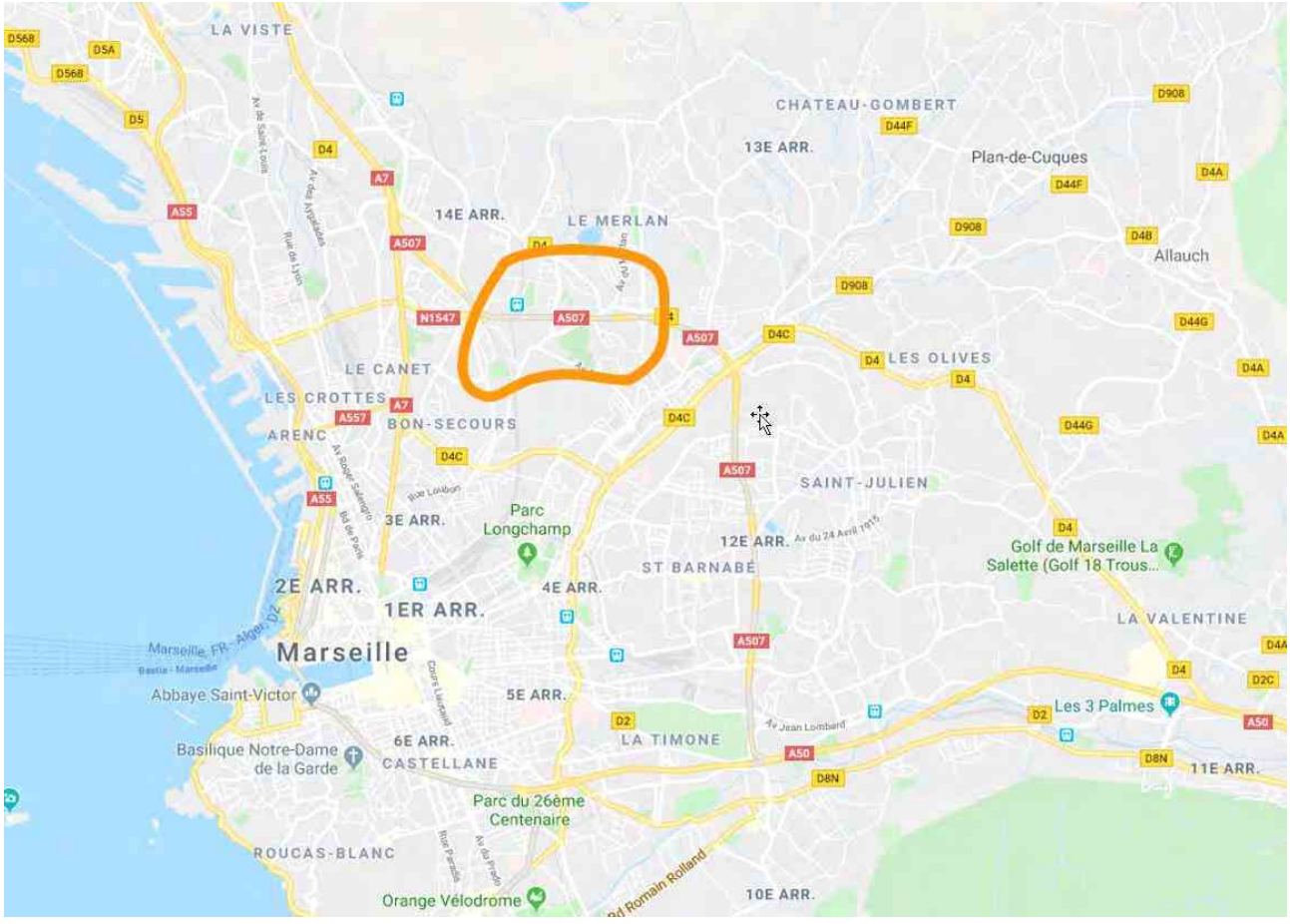
- A2a Localisation du GSBGM
- A2b Photo aérienne du GSBGM
- A2c Carte repérage quartiers du GSBGM
- A2d Carte repérage sous-secteurs GSBGM

- A2e Equipements

- A2f Patrimoine foncier

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

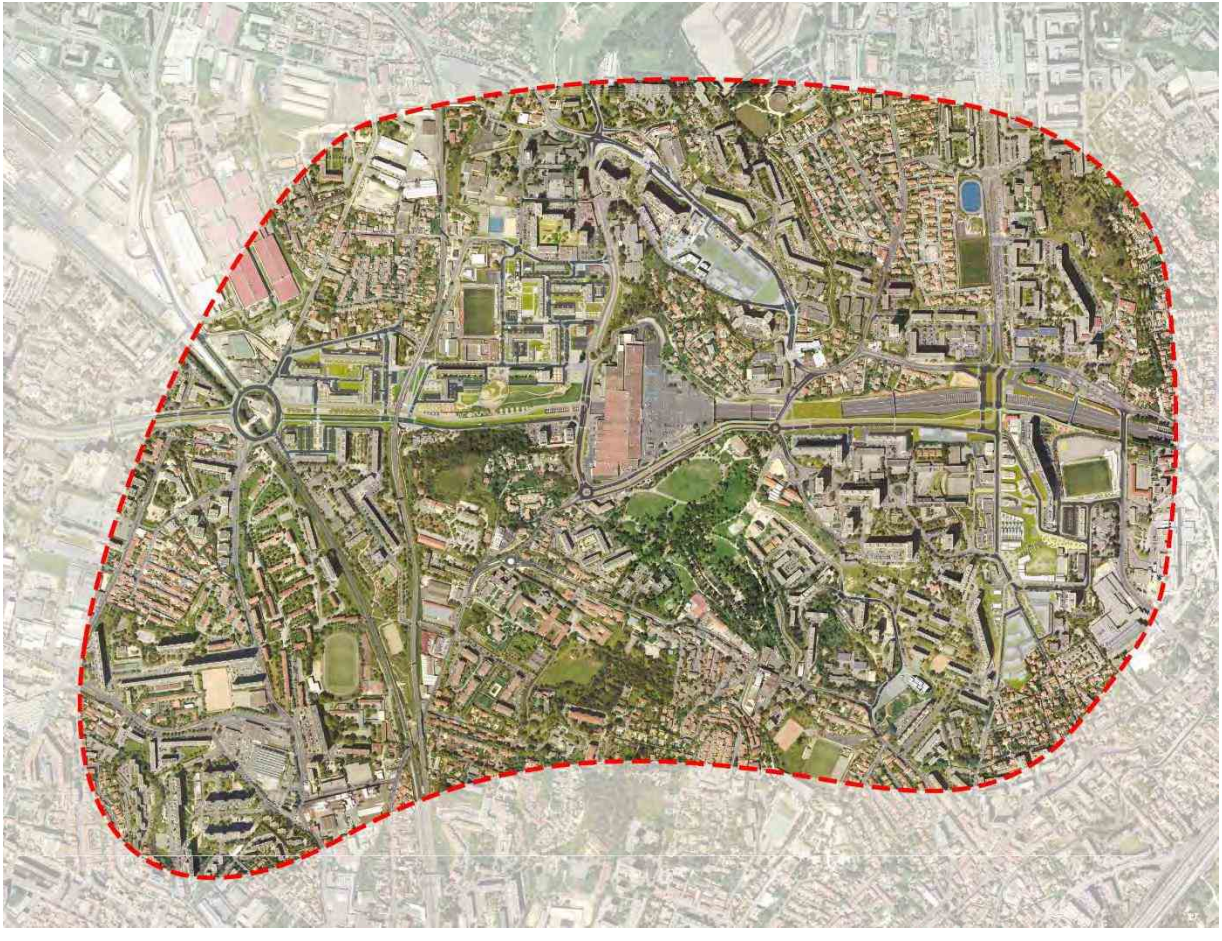
A2a- Localisation du GSBGM



Source : MAMP

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

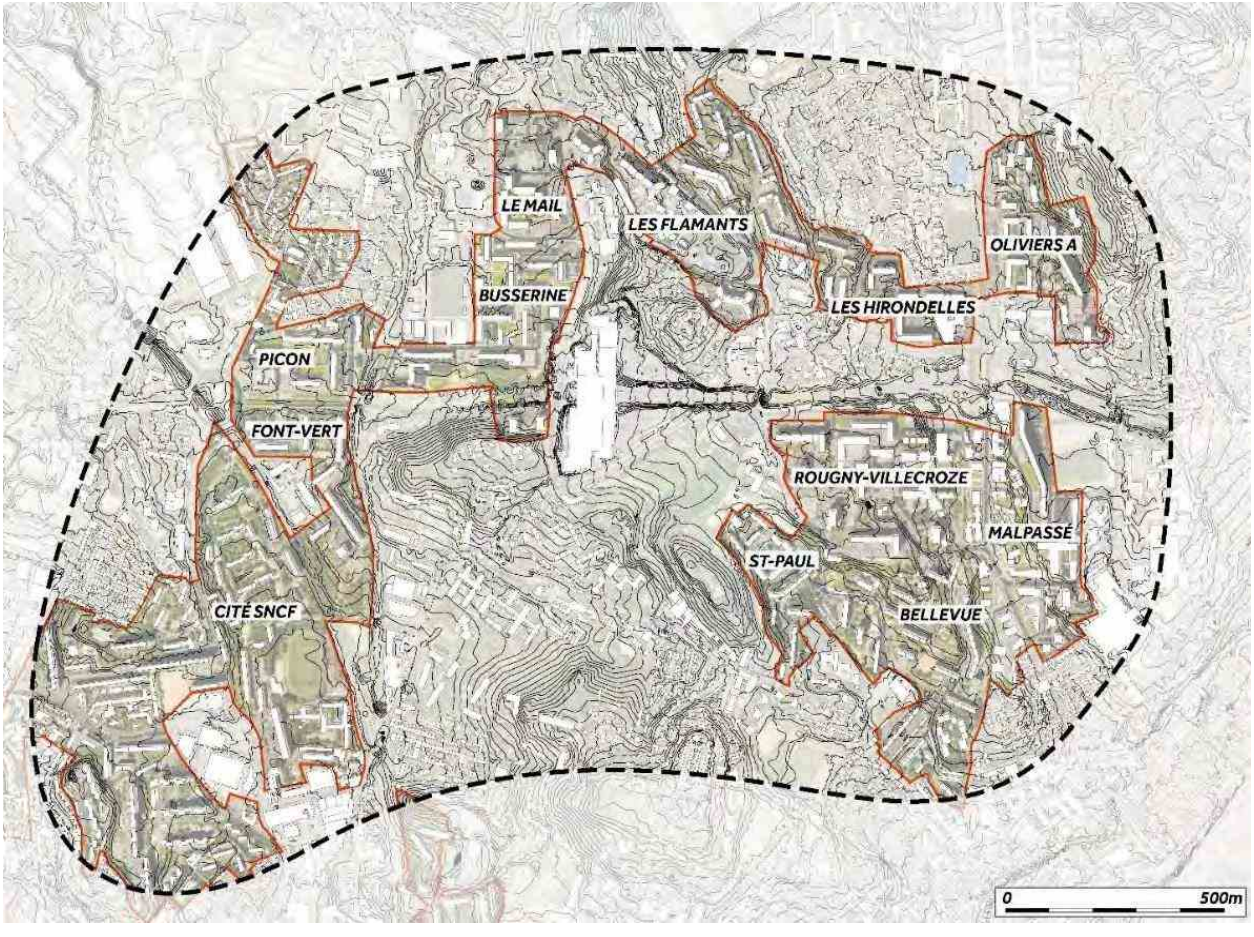
A2b Photo aérienne du GSBGM



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

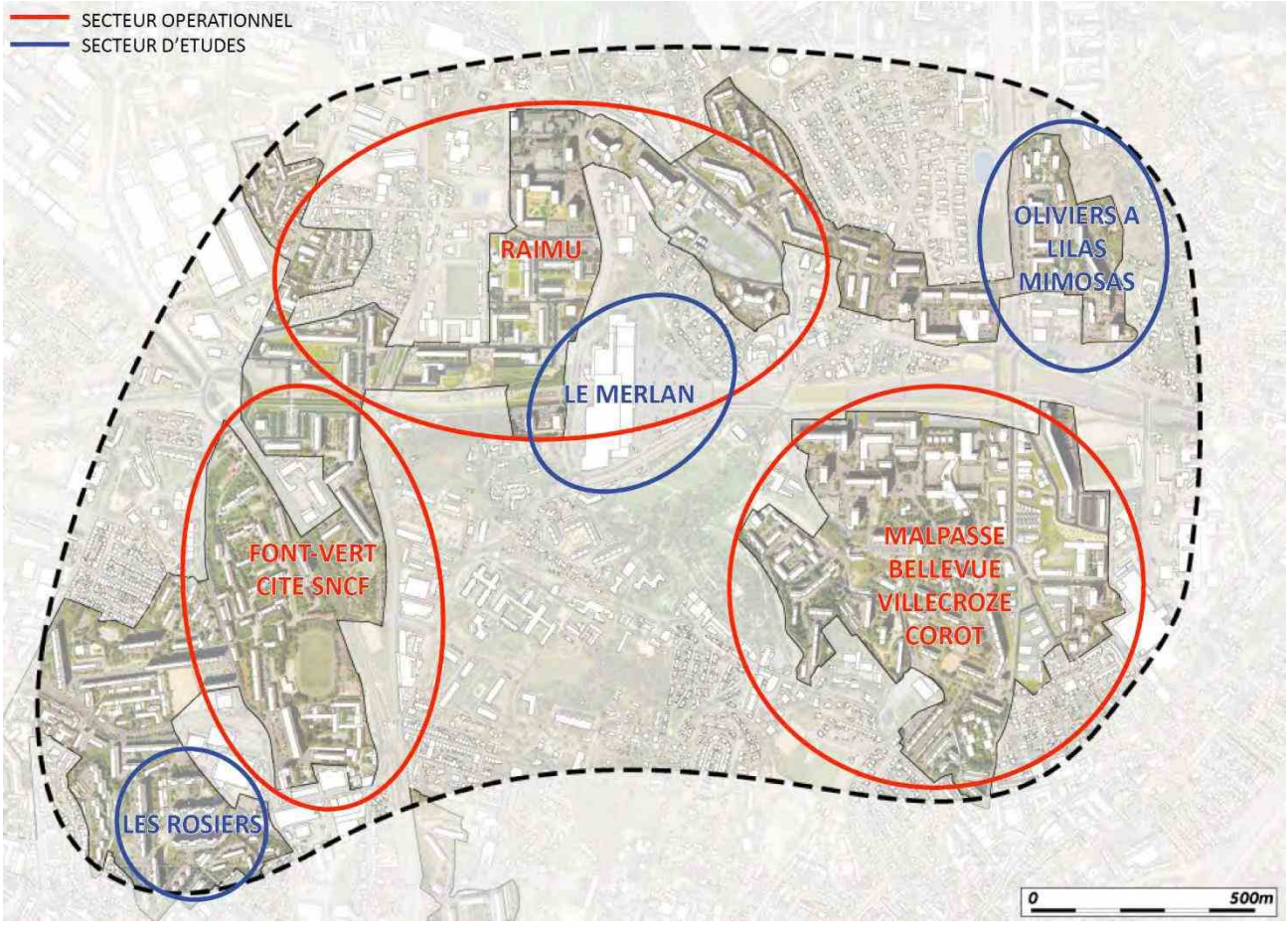
A2c Carte de repérage QPV du GSBGM



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

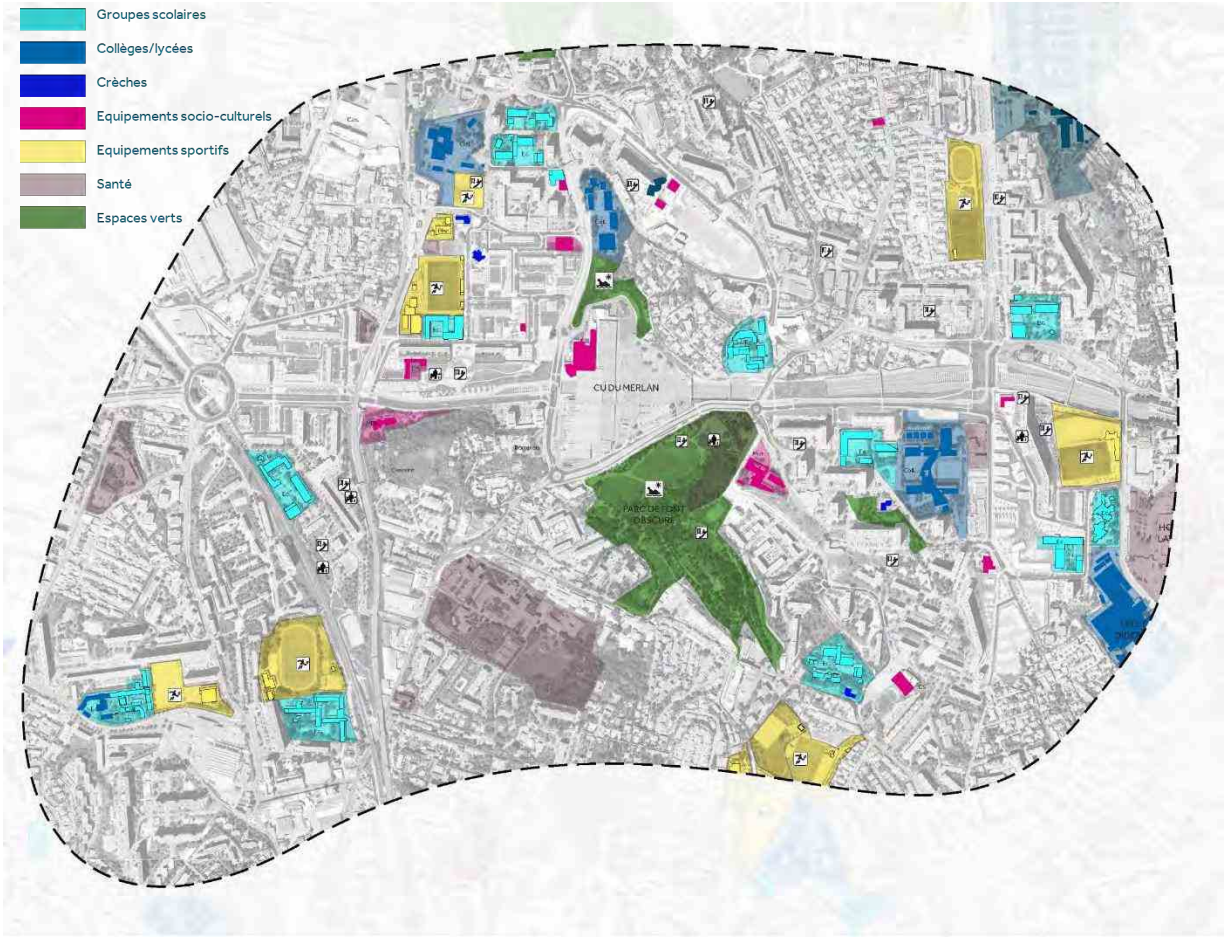
A2d Carte de repérage des sous-secteurs du GSBGM



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

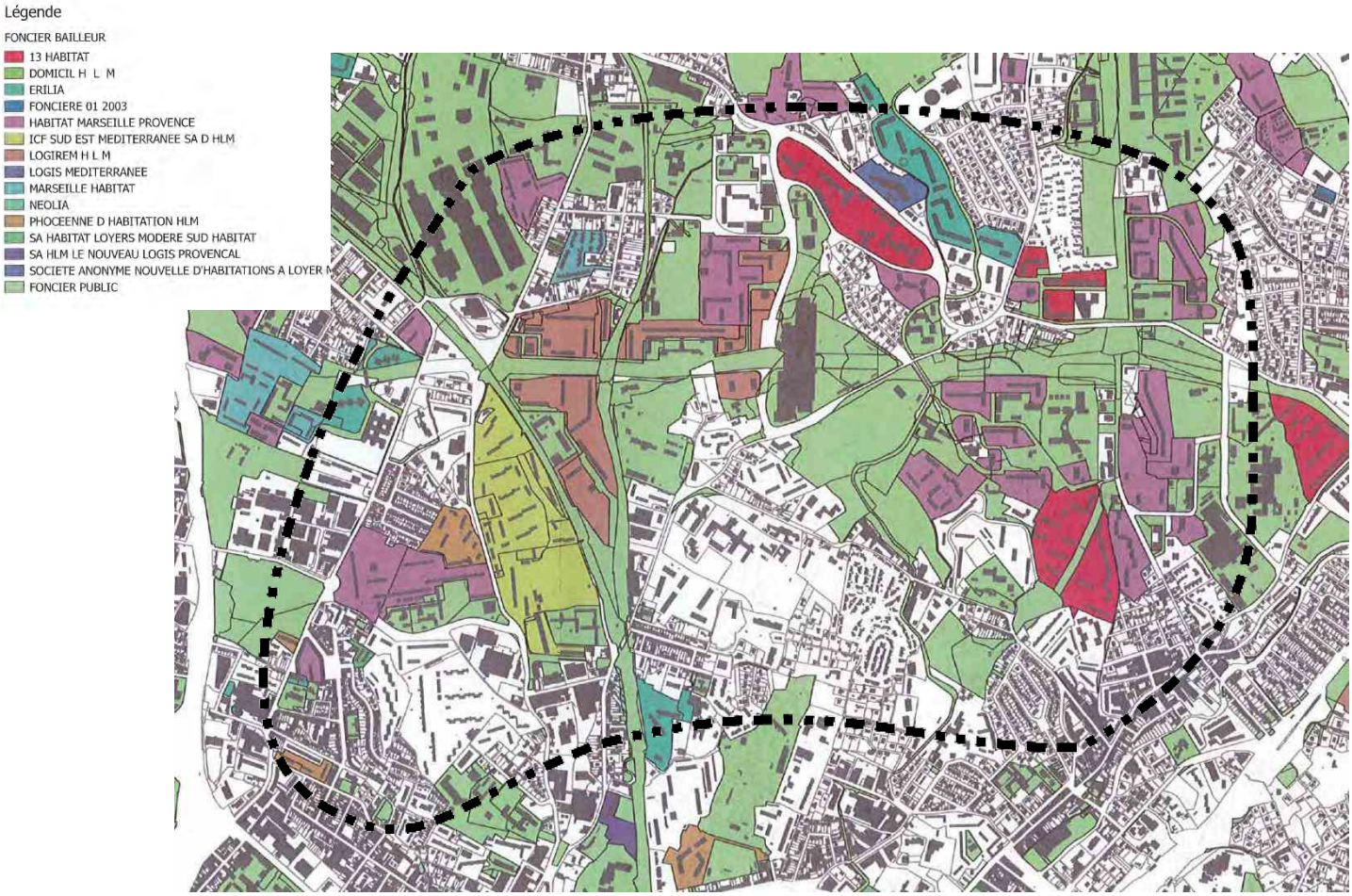
A2e Equipements



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A2I Patrimoine foncier



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Date: 24/1/2023 | 13:28:42 CET

Signatures:

Le/La Préfet du département des Bouches-du-Rhône de PREFECTURE	DocuSigned by: Christophe MIRMAND E67B3F7311614CD...
Le/La Vice Président Métropole de METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	DocuSigned by: Martial ALVAREZ 53561A62737F48B...
Le/La Maire de VILLE DE MARSEILLE	DocuSigned by: Benoît PAYAN A3427B6A295B416...
Le/La Directrice Générale de LOGIREM	DocuSigned by: Fabienne ABECASSIS E6E99717F2D7406...
Le/La Directeur Général de 13 HABITAT	DocuSigned by: Jean-Louis ERVOES 232C07128FD549E...
Le/La Présidente du Directoire de ICF HABITAT Sophie MATRAT	DocuSigned by: Sophie MATRAT 319851C112DE423...
Le/La Présidente de FEMMES FAMILLES FONT-VERT Michèle FANTINO	DocuSigned by: Michèle FANTINO E5F363CB1A8F41B...

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Le/La Directeur d'agence de PITCH IMMO	DocuSigned by: Sébastien BLANCO 1E12ED42368746C...
Le/La Directeur Général Adjoint en charge des Territoires de CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES Arnaud Cursente	DocuSigned by: 249EAA1A5640418...
Le/La Présidente de FONCIERE LOGEMENT	DocuSigned by: Cécile MAZEAUD 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Présidente de Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône	DocuSigned by: Martine VASSAL D202BDBEAE794B1...
Le/La Directeur Régional de Caisse des Dépôts et des Consignations	DocuSigned by: Alexis ROUGUE CF24B359AD31489...
Le/La Directeur Régional Adjoint PACA et Corse de ACTION LOGEMENT SERVICES Olivier COURTIEUX	DocuSigned by: Olivier COURTIEUX 32890C0C2A51473...
Le/La Directrice Générale de ANRU	DocuSigned by: Anne-Claire MIALOT 07B72F4B148B461...

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

PARTAGEONS UNE VISION 2030
POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN
DES TERRITOIRES DU 13E / 14E CENTRE

MISSION 1
SCHÉMA PROGRAMMATIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

1. DIAGNOSTIC URBAIN

MARSEILLE 13-14 | ÉTUDE URBAINE POUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR DU GRAND ST-BARTHÉLÉMY/MERLAN/GRAND MALPASSÉ

RAPPORT MISSION 1 - VERSION 2018

D&A, SOVILLE, DARAGON GAUTIER, LA COMPAGNIE DES RÊVES URBAINS, ID TERRITOIRES, SITÉTUDE

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

D&A [DEVILLERS & ASSOCIÉS]

Mandataire

10 villa Nieuport 75013 Paris
01 40 09 64 24
fax : 01 43 79 06 99
courrier@agencedevillers.fr

SOVILLE

Cotraitant

10 rue Rigord – 13007 Marseille
Tél : 04 91 33 07 00
Courriel : contact@soville.fr

DARAGON – GAUTIER

Cotraitant

10 Rue Rigord, 13007 Marseille
Tél : 04 91 33 07 00
Fax : 04 91 33 08 51
Courriel : contact@daragon-gautier.fr

I.D. TERRITOIRES

Soutraitant

92 rue du Commandant Mages 13001 Marseille
Tél : 04 91 64 92 07 / 06 75 86 16 27
Courriel : idterritoires@orange.fr

LA COMPAGNIE DES RÊVES URBAINS

Cotraitant

1 rue Félix Eboué 13002 Marseille.
Tél : 09 51 52 64 29
contact@revesurbains.fr

SITETUDES

Cotraitant

37-39 Bd Vincent Delpuech
13006 MARSEILLE
Tél : 04 91 42 08 86
Fax : 04 91 37 47 43
Courriel : agence.marseille@sitetudes.fr

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



1.
DIAGNOSTIC URBAIN

MARSEILLE 13-14 | ÉTUDE URBAINE POUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR DU GRAND ST-BARTHÉLEMY/MERLAN/GRAND MALPASSÉ

RAPPORT MISSION 1 - VERSION 2018

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SOMMAIRE

TABLE DES MATIÈRES - DIAGNOSTIC

SOMMAIRE 4

PRÉAMBULE 9

1. POURSUIVRE LA DÉ DENSIFICATION DANS UN CONTEXTE SPÉCIFIQUE DES QUARTIERS NORD : HYPER-DENSITÉ ET HYPER-PAUVRETÉ 10

1.1. UNE HYPERDENSITÉ HISTORIQUE 12

1.2. AUJOURD'HUI : UNE HYPERCONCENTRATION PROBLÉMATIQUE À DIFFÉRENTS NIVEAUX 16

A. Caractéristiques sociodémographiques : des quartiers où se concentre la pauvreté 16
B. Densité à l'échelle du quartier 18
C. 1. Densité à l'échelle du bâtiment 29
C.2. Problématiques importantes de gestion 32
C.3. Problématiques de gestion : des espaces publics dégradés 38
C.4. Problématiques de stationnement 40

1.3. DES QUARTIERS ET DES BÂTIMENTS PARTICULIÈREMENT VISÉS PAR UNE STRATÉGIE URBAINE INTÉGRANT DES DÉMOLITIONS 46

A. Les quartiers en trop forte densité 46
B. Les Bâtiments «monstres» 46
C. Les Bâtiments très dégradés 48

SYNTHÈSE - UNE STRATÉGIE URBAINE GLOBALE DE DÉDENSIFICATION À POURSUIVRE 50

2. POURSUIVRE LE REMAILLAGE DU TERRITOIRE 52

2.1. REQUALIFICATION DES VOIES SECONDAIRES 54

A. Passer de la route à la rue 54
B. Un maillage à compléter 54

2.2. COMPLÉTER LE MAILLAGE TERTIAIRE : RETOURNER LA VILLE SUR SES INFRASTRUCTURES 56

2.3. MARCHER AU TRAVERS DES INFRASTRUCTURES ET DE LA TOPOGRAPHIE 58

SYNTHÈSE - MAILLAGE DU TERRITOIRE 60

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

3. VERS DES CENTRALITÉS URBAINES PLUS ATTRACTIVES 64

3.1. REPOSITIONNER LA STRUCTURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE SUR LES FLUX 66

A. Le CU du Merlan 66
B. Les noyaux villageois 68
C. Les polarités en frange des quartiers 70
D. Micro polarités au coeur des quartiers 80

3.2. CRÉER DES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ QUI FONT SENS 82

SYNTHÈSE - CENTRALITÉS 86

4. POUR UN MAILLAGE D'ÉQUIPEMENTS SUFFISANT ET COMPLET 90

4.0. CARTE GÉNÉRALE 92

4.1. CRÈCHES 94

4.2. GROUPES SCOLAIRES 95

4.3. COLLÈGES/LYCÉE 106

4.4. CENTRES SOCIOCULTURELS 112

4.5. ÉQUIPEMENTS SPORTIFS 113

SYNTHÈSE - ÉQUIPEMENTS 114

5. CENTRALITÉ/POLARITÉS DE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI 116

5.1. AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ AUX PÔLES D'EMPLOI DU TERRITOIRE 118

5.2. LES FONCIERS À DESTINATION DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE 119

A. Les franges de la L2 sur le 13e 119
B. Développer l'activité là où elle existe déjà 120
C. Développer la formation professionnelle sur le territoire 121

5.3. PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ENDOGÈNE 122

SYNTHÈSE - ACTIVITÉ 124

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6. DÉVELOPPER DES MARQUEURS TERRITORIAUX VALORISANTS ET DES ESPACES DU QUOTIDIEN QUALITATIFS 126

6.1. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, PAYSAGE MÉTROPOLITAIN : UN GRAND TERRITOIRE À SCÉNARISER 128

A. De nombreuses pépites dans le territoire, mais elles sont invisibles 128
B. Mettre en scène le territoire pour le valoriser : les grandes promenades du territoire 132
C. Mettre en scène le territoire pour le valoriser : les lieux de composition urbaine métropolitains, accroches métropolitaines 138

6.2. LA COMPOSITION URBAINE DES QUARTIERS : LES PAYSAGES QUOTIDIENS 140

A. Un réel manque à l'échelle des quartiers 140
B. de la grande trame verte au quartier : l'enchaînement des espaces 146
C. Requalification des espaces paysagers préexistants dans les quartiers dans une structure d'ensemble par l'aménagement et les usages 148
D. Création de nouveaux espaces paysagers 152

SYNTHÈSE - PAYSAGE 154

7. POUR UNE DIVERSIFICATION DANS LE LOGEMENT 156

7.1. LA DIVERSIFICATION DANS LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE OFFRE 158

7.2. LA DIVERSIFICATION PAR LA RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL EXISTANT 160

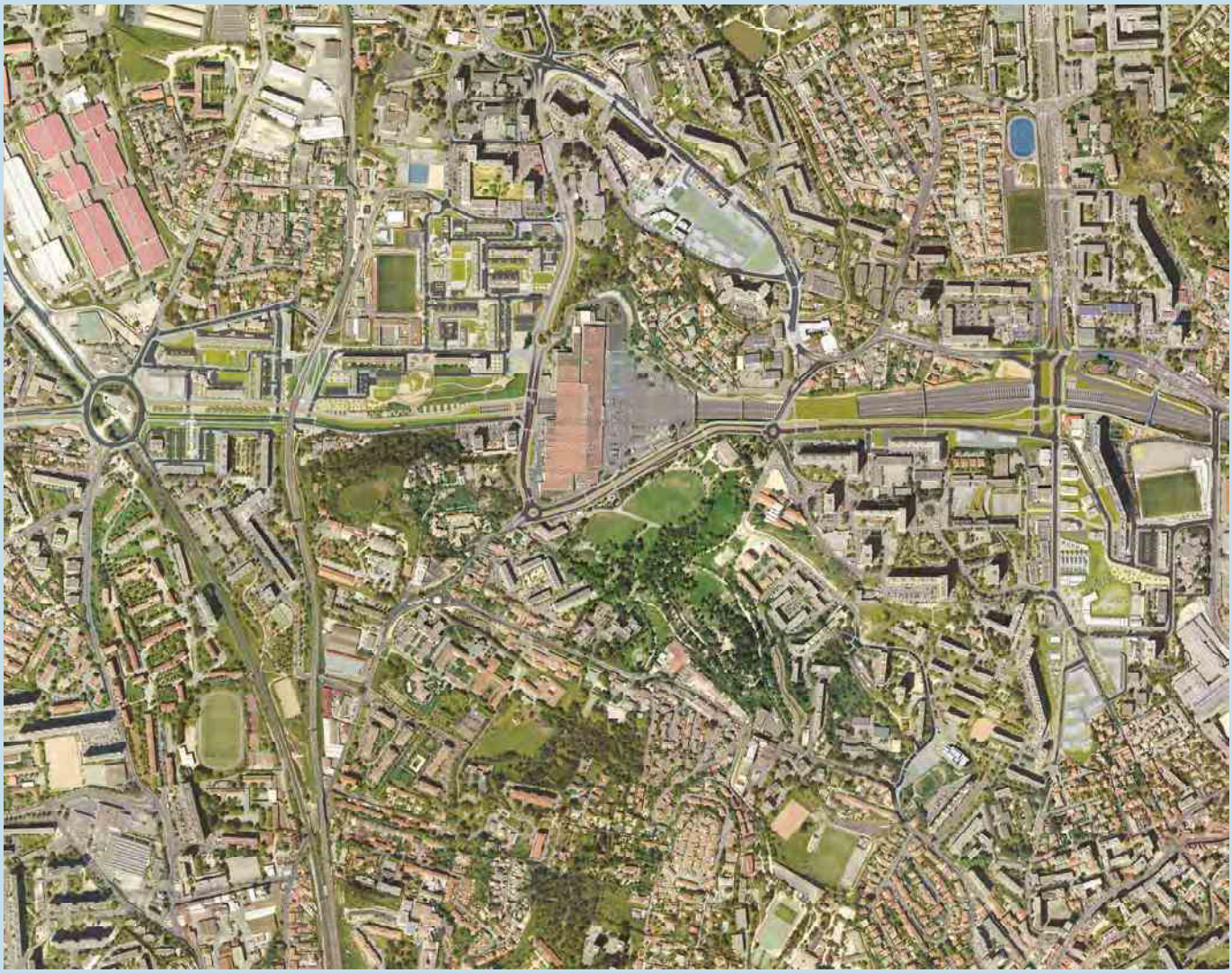
7.2. LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES - OU EN VOIE DE DÉGRADATION 162

7.3. REDÉCOUPER ET/OU DÉMOLIR POUR UNE MEILLEURE GESTION 163

SYNTHÈSE - DIVERSIFICATION DU LOGEMENT 164

8. SYNTHÈSE 166

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Le territoire du Grand Saint-Barthélemy - vue aérienne actuelle (avec recollement des projets engagés)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Maquette du territoire du Grand Saint Barthélémy

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

PRÉAMBULE

La **diversification** est un des objectifs fondamentaux du PNRU, en lien direct avec l'objectif de mixité sociale.

La notion de diversification est difficilement appréhendable, car elle est la résultante d'une **multitude de facteurs**. C'est un objectif qui engage tous les acteurs d'un projet urbain, qu'ils soient publics ou privés.

Dans le cadre du territoire du Grand Saint-Barthélemy, l'ambition du NPNRU est de **mener à bien une diversification bâtie, sociale et fonctionnelle**. Cette visée s'inscrit en continuité de la dynamique engagée dans un premier temps avec le PRU (plan de rénovation urbaine). Processus long et qui ne se décrète pas, la diversification passe par plusieurs étapes successives.

Travailler sur l'environnement bâti est le premier levier à actionner pour tendre vers cet objectif. C'est en ce sens qu'est menée l'action de l'ANRU.

Il s'agit de transformer le cadre bâti dans le but d'en améliorer la qualité de vie et de développer l'attractivité des quartiers concernés. À terme, cela doit permettre de changer de regard sur ces lieux et d'attirer de nouveaux habitants.

Réaliser une diversification tout azimut est difficilement envisageable. Il convient donc de **concentrer les efforts sur des secteurs localisés** afin de faire effet de levier. Dans le cadre du territoire du Grand Saint-Barthélemy, il s'agit des **franges**.

En effet, elles sont aujourd'hui des lieux de coupures. Voies routières pour la plupart, elles ne disposent pas d'adresses. Elles sont toutefois support de flux importants. Cette particularité est plus encline d'attirer davantage de personnes ainsi que des programmes d'investissement privé.

La stratégie de diversification à mener passe par les actions suivantes : requalifier, remailler, améliorer la qualité résidentielle et celle des équipements, démolir le cas échéant... La finalité est de créer des adresses pour ensuite parvenir à attirer de nouvelles personnes.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Tour A - Font-Vert



Malpassé - Opération menée dans le cadre du PRU (premier plan) et Les Lauriers (en arrière-plan)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1

POURSUIVRE LA DÉ DENSIFICATION DANS UN CONTEXTE SPÉCIFIQUE DES QUARTIERS NORD : HYPER-DENSITÉ ET HYPER-PAUVRETÉ

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1.1. UNE HYPERDENSITÉ HISTORIQUE

Autrefois, le Grand Saint-Barthélemy accueillait de **vastes espaces de maraîchage** et les **bastides** de riches marseillais.

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, ce territoire vallonné a permis de loger de nombreux soldats algériens démobilisés dans des baraques. Leur situation s'est prolongée sans s'améliorer, les abris temporaires sont devenus des bidonvilles. À Picon, Font-Vert et de la Benausse notamment.

À l'orée des années 1960, la **ZUP n°1 (1961-1970)** a été créée pour remplir le triple objectif suivant :

- résorber les bidonvilles (4 000 habitants qui logeaient des bidonvilles de Picon, de Font-Vert et de Benausse) ;

- reloger les expropriés pour la réalisation de voies pénétrantes de l'agglomération marseillaise (A7, A50 et A55) ;

- reloger les rapatriés d'Algérie (entre 1962 et 1965).

Afin de réaliser cet objectif ambitieux, il s'est avéré nécessaire de **construire beaucoup** et de **construire vite**.

Or, ces terrains ont été chers à viabiliser (près de 3 fois le prix habituellement pratiqué en France pour des opérations de grands ensembles), car éloignés du tissu urbain constitué et aménagés sur une topographie peu favorable pour une urbanisation massive. Les promoteurs immobiliers ne se sont par conséquent pas montrés intéressés.

Pour parvenir à trouver l'équilibre financier, la surdensité a été de mise. Surdensité en matière de logements, car les équipements, les commerces ou bien les moyens de transports en commun n'ont pas été réalisés en temps et en nombres suffisants.

L'**hyperdensité résidentielle** initiale du territoire a été et demeure la source des problèmes de celui-ci. La **carence en équipements et services collectifs** est la source d'une **monofonctionnalité qui sclérose et renferme les quartiers sur eux-mêmes**.

Les opérations de renouvellement urbain menées depuis le début des années 2000 ont eu pour **volonté de dédensifier et d'améliorer le cadre de vie/le cadre bâti**.

Une conséquence de cela est la **mise en chantier de ce territoire**, de manière quasi ininterrompue ces dernières années. Notamment le long de la L2. Ces travaux ont marqué durablement les esprits des habitants : leur patience a depuis bien longtemps été testée. Dans l'espoir qu'elle soit rapidement satisfaite.

Un territoire constitué de plaques étanches

Le territoire est composé d'un ensemble de plaques définies par les infrastructures.
Facilement contournables, la perméabilité de ces plaques est toutefois limitée : elles entravent

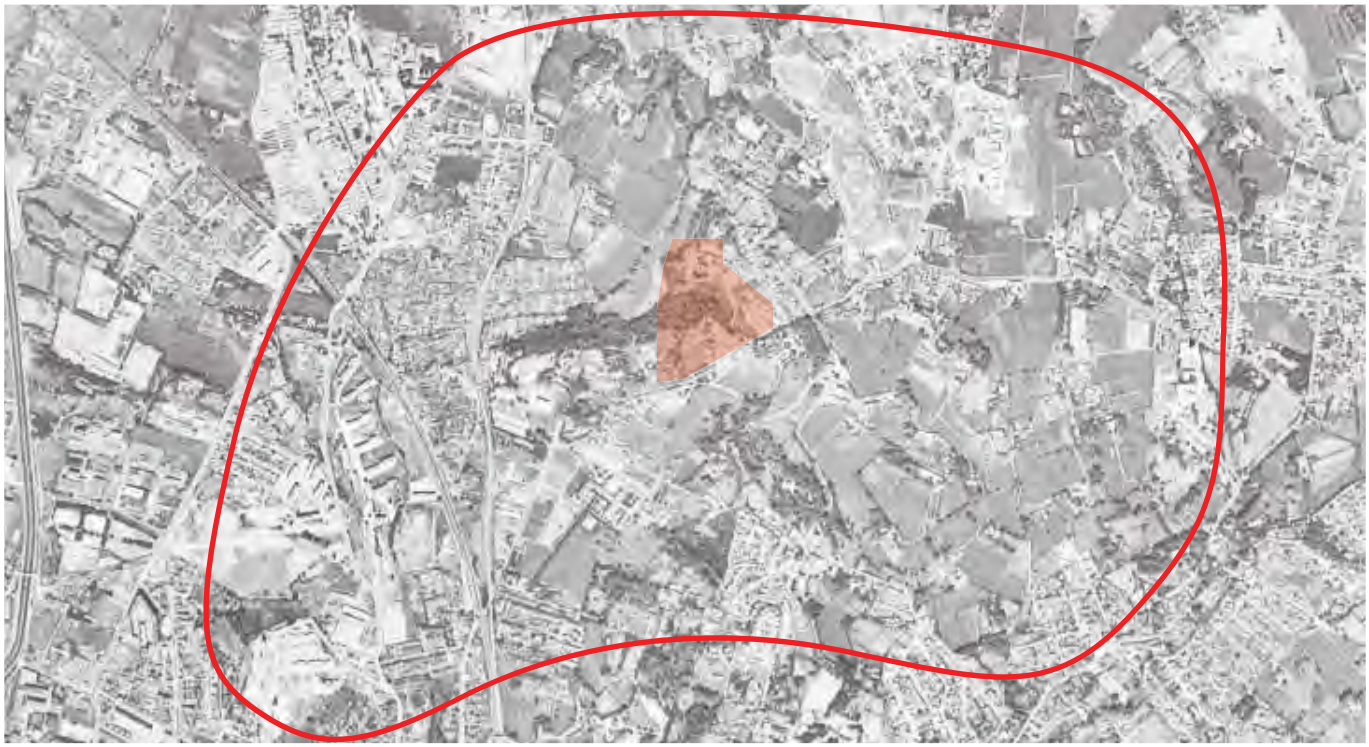
Limites des plaques.

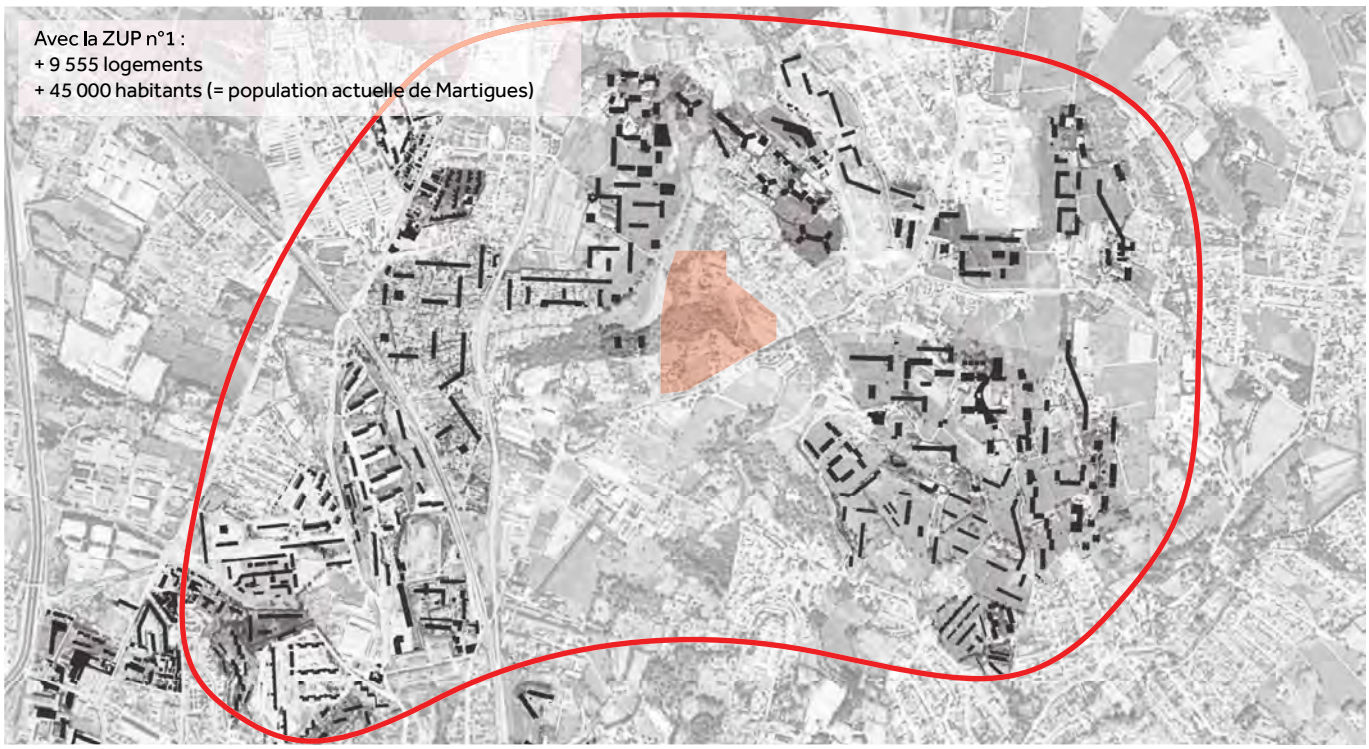


Le site de Font-Vert/Cité SNCF se trouve dans la plaque du quartier de Saint-Barthélemy.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Une densification récente : réalisation de la ZUP n°1





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Expulsion du bidonville de la Benausse en 1969 (source : https://vivreensemble.org/photos/photos-du-territoire-du-grand-saint-barthelemy/)



Le MIN et la ZUP n°1 lors de leurs constructions (source : https://vivreensemble.org/photos/photos-du-territoire-du-grand-saint-barthelemy/)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Le territoire du Grand Saint-Barthélemy (source : https://vivreensemble.org/photos/photos-du-territoire-du-grand-saint-barthelemy/)



Le quartier de Busserine avant les démolitions (source : France 3 Provence-Alpes-Côte d'Azur)





Travaux ayant eu cours ou ayant cours actuellement

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1.2. AUJOURD'HUI : UNE HYPERCONCENTRATION PROBLÉMATIQUE À DIFFÉRENTS NIVEAUX

A. CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES : DES QUARTIERS OÙ SE CONCENTRE LA PAUVRETÉ

L'hyperconcentration n'est pas que bâtie, elle prend d'autres formes.

Ces grands ensembles ont depuis leur création avec la ZUP n°1 regroupé des personnes aux caractéristiques sociodémographiques identiques : **des personnes parmi les plus démunies et très fragiles socialement**.

Cette concentration de personnes qui présentent des fragilités économiques et sociales s'est accentuée avec le temps, avec le départ de celles et ceux (classes moyennes et ouvrières) qui en avaient les moyens pour d'autres quartiers de la ville ou pour des logements pavillonnaires à Marseille ou dans ces environs.

In fine, le résultat est **la sédimentation d'un cloisonnement social de ces populations**. Les habitants de ce territoire en portent aujourd'hui encore les stigmates sociaux : ils ont de lourdes difficultés sociales et économiques.

Taux de pauvreté, de chômage, de personnes n'ayant aucun diplôme ou bien le revenu médian : les chiffres confirment ce constat.

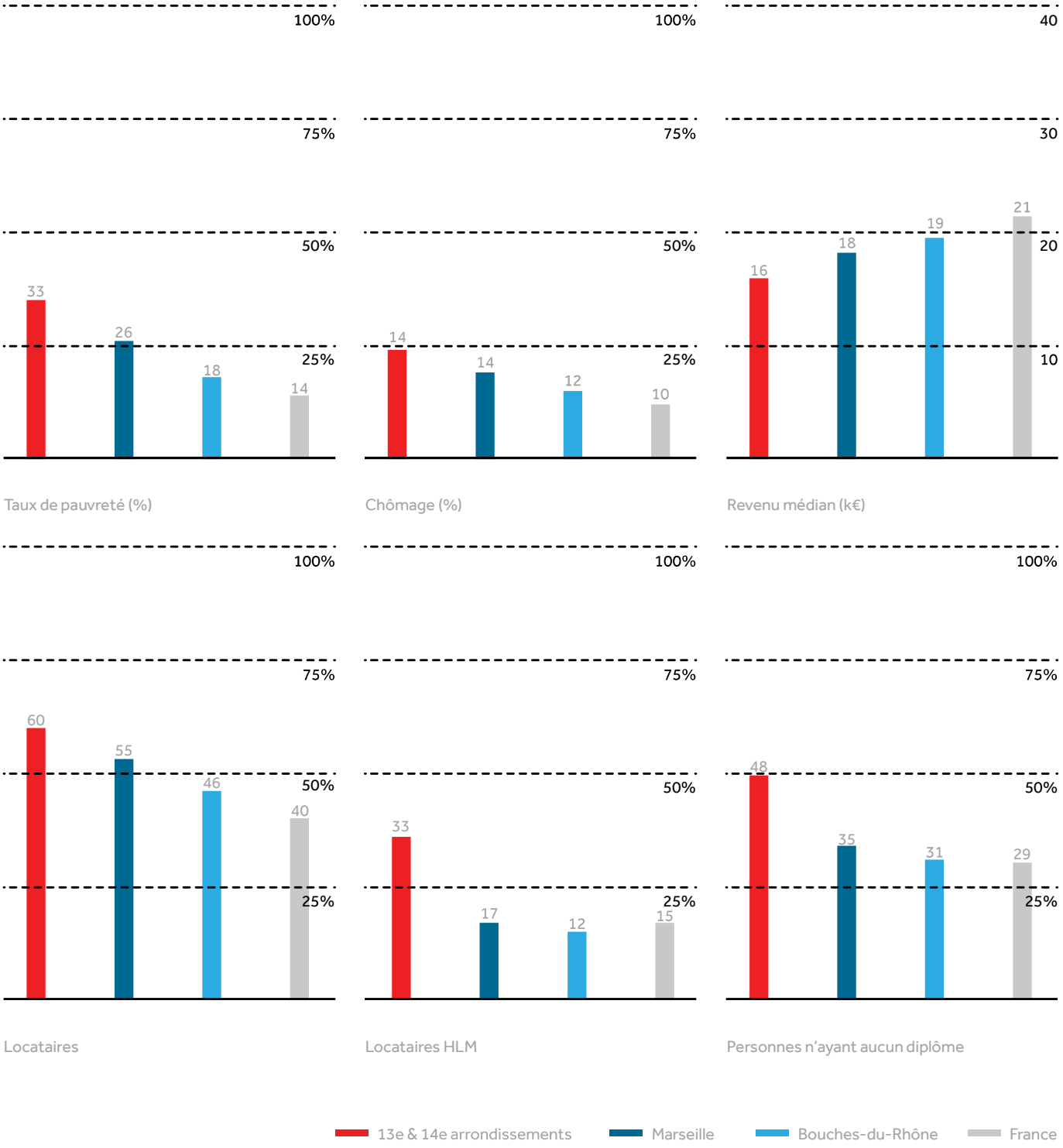
Toutefois, es chiffres ne reflètent que partiellement la réalité. En effet, les populations qui habitent le territoire du Grand Saint-Barthélemy ont la spécificité de loger pour la très grande majorité dans des logements sociaux.

Or, les personnes dans cette situation présentent des difficultés supplémentaires. On peut alors considérer que les chiffres réels des quartiers concernés présentent des difficultés encore plus grandes pour le territoire du Grand Saint-Barthélemy que celles exprimées sur la page suivante qui concernent les 13e et 14e arrondissements de Marseille dans leur entièreté.

Des quartiers qui additionnent les fragilités

Les quartiers du Grand Saint-Barthélemy additionnent les fragilités, ils constituent une nasse d'où les résidents peinent à s'extraire, dans laquelle se concentrent et s'additionnent les pauvretés. Cette concentration des difficultés marque ces quartiers et leurs images.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

B. DENSITÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Si la densité de population à l'échelle du Grand Saint-Barthélemy est semblable à celle de Marseille (36.7 hab./ha contre 35.9 ; source : INSEE), sa perception est atténuée par deux facteurs importants :

- la topographie : les nombreux talus escarpés et les pentes très raides conditionnent l'urbanisation et rendent inaccessibles/inconstructibles d'importantes surfaces ;

- les infrastructures : le territoire du Grand Saint-Barthélemy est traversé par de multiples infrastructures d'échelle macro (L2, voies ferrées, autoroutes...) qui occupent des emprises conséquentes du territoire.

Ces deux éléments limitent et contraignent fortement la constructibilité sur quelques sites : la densité dans les quartiers de logements y est par conséquent bien plus importante.

À l'échelle du périmètre NPNRU du Grand Saint-Barthélemy, les QPV - qui n'occupent que **98 ha** sur 300 - accueillent **9 500 logements** et **23 300 habitants**, ces chiffres représentent tous deux une part de 86% des logements et des habitants accueillis.

86% des habitants et des logements sont ainsi concentrés sur 33% de la surface du Grand Saint-Barthélemy.

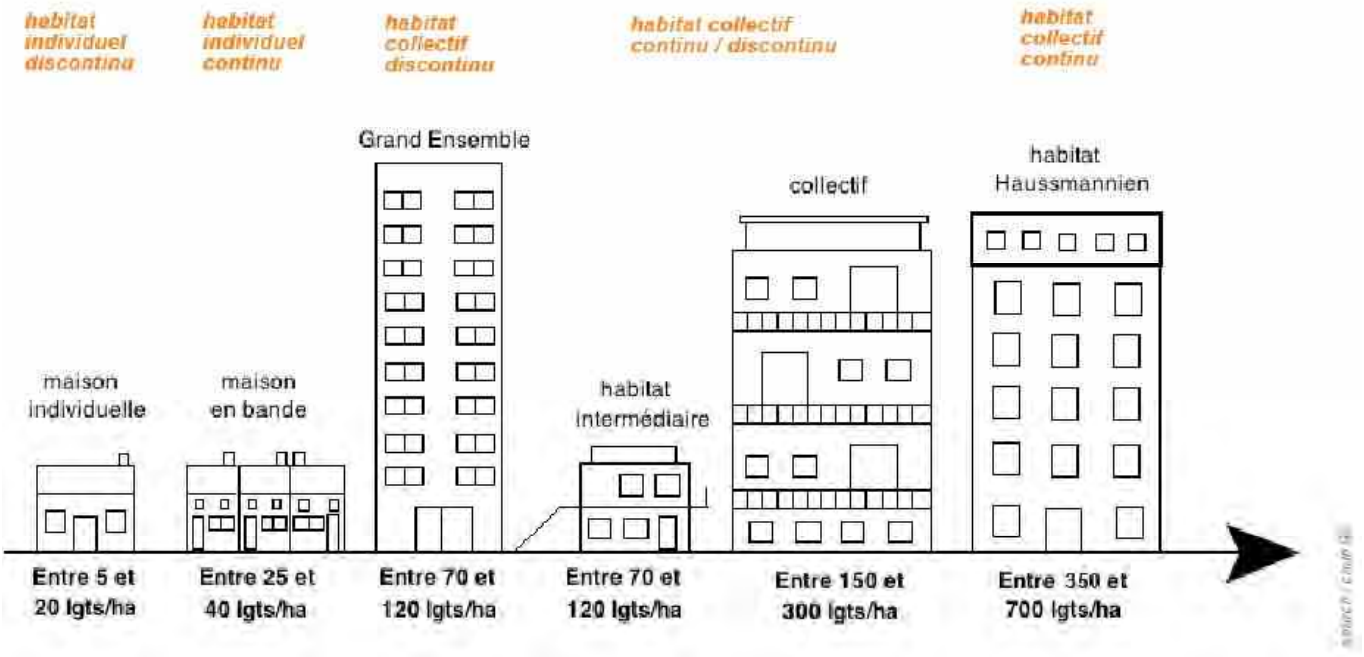
La densité au sein de ces quartiers est incontestablement très élevée.

Des quartiers marqués par une forte densité

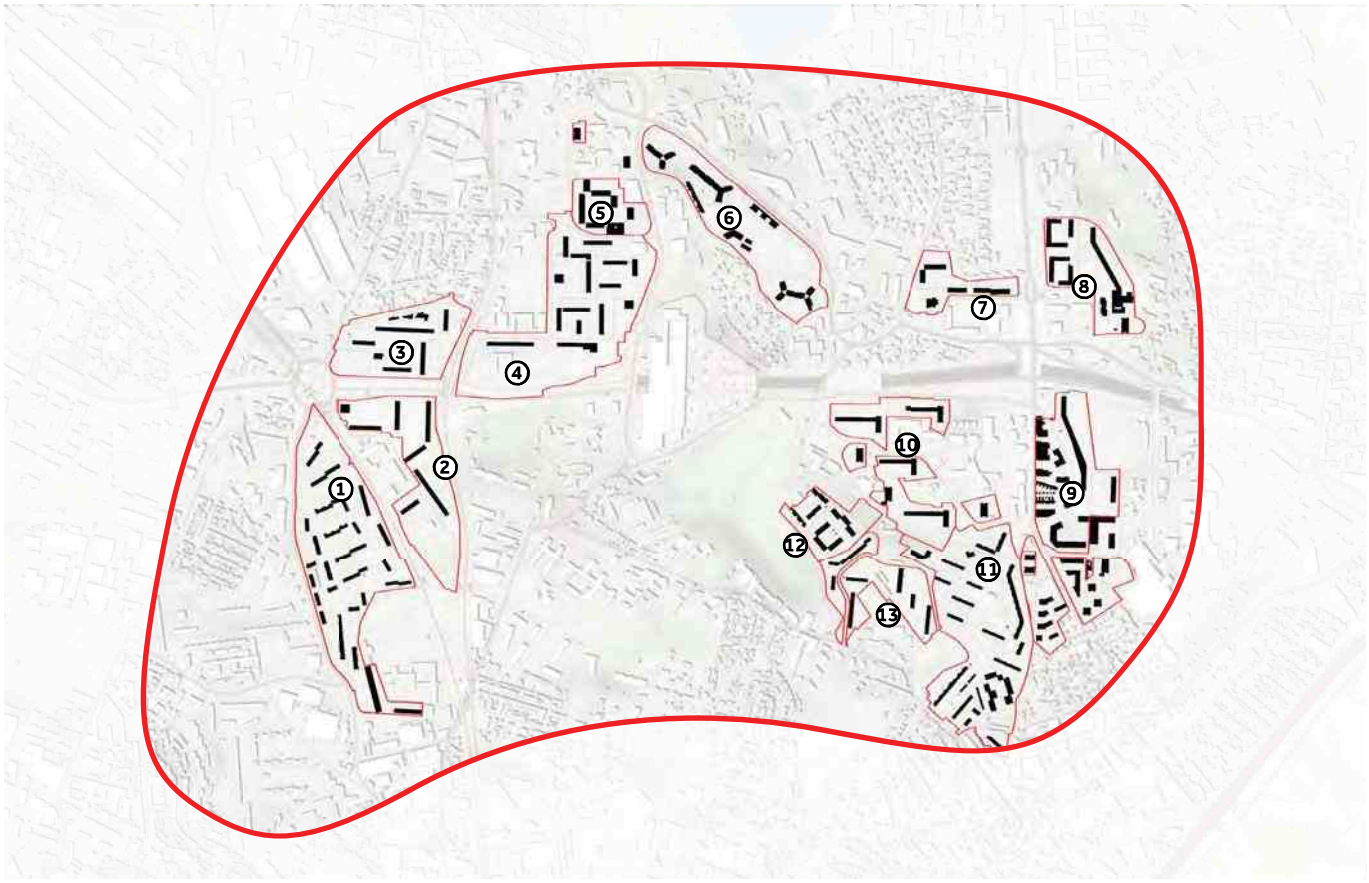
Grand Saint-Barthélemy :
- 300 hectares
- 11 000 logements
- 30 000 habitants

QPV étudiés :
- 98 hectares (33%)
- 9 500 logements (86%)
- 23 300 habitants (86%)

> La densité de population est 6.6 plus élevée que la densité de population marseillaise



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



DB : densité bâtie (SDP/m²)
DR : densité résidentielle (nombre de logements/hectare)
DP : densité de population (nombre d'habitants/hectare)
0.91 : valeur avant rénovation urbaine (PRU)

Marseille **Densité bâtie (SDP/emprise) : -**
Densité résidentielle : 18.2 logements / hectare
Densité de population : 35.9 habitants / hectare

1
Cité SNCF
DB : 0.68
DR : 59.6
DP : 146.6

2
Font-Vert
DB : 0.81
DR : 69.5
DP : 169.9

3
Picon
DB : 0.58
DR : 64.2
DP : 158.0

4
Busserine
DB : 0.71
DR : 70.4
DP : 173.2

5
Le Mail
DB : 2.09
DR : 303.5
DP : 746.7

6
Les Flamants et les Iris
DB : 1.04 (2.01)
DR : 114.18 (167)
DP : 280.9 (410)

7
Les Hirondelles
DB : 1.30
DR : 189.7
DP : 466.7

8
Les Lilas/Les Mimosas
DB : 1.68
DR : 217.1
DP : 533.9

9
Vallon de Malpassé
DB : 1.22
DR : 150.4
DP : 369.9

10
Rougny-Villecroze
DB : 0.88
DR : 128.2
DP : 315.3

11
Bellevue
DB : 0.69
DR : 100.4
DP : 247.1

12
St Paul
DB : 0.78
DR : 113.7
DP : 279.7

13
Corot (après démolition bâtiments A et C)
DB : 1.23 (0.81)
DR : 179.1 (117.99)
DP : 440.6 (290.3)

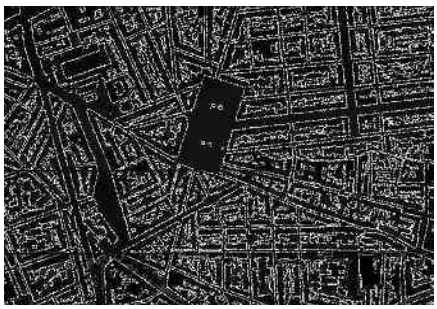
SYNTHÈSE
Grand Saint-Barthélemy

Densité bâtie (SDP/emprise) : 0.93
Densité résidentielle : 113.9 logements / hectare **x 6.3 par rapport à Marseille**
Densité de population : 280 habitants / hectare **x 7.8 par rapport à Marseille**

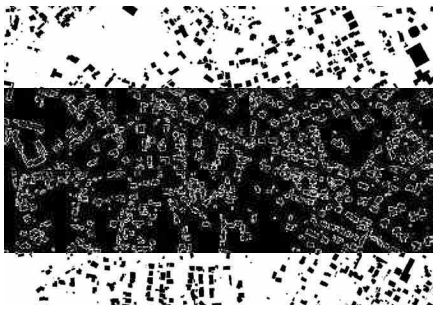
DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Densité bâtie : 15.4% (surface du bâti/surface totale)



Centre-ville : autour de la Plaine
Densité bâtie : 61.3%



Pavillonnaire : nord-est de Marseille
Densité bâtie : 17.8%



La Rouvière et autour
Densité bâtie : 11.1%

Le tissu urbain du Grand Saint-Barthélemy présente la caractéristique d'être un **tissu urbain lâche et composé d'éléments bâtis de larges dimensions**. Comparée à celle du centre-ville de Marseille, la densité bâtie du Grand Saint-Barthélemy n'est pas élevée (15.4% contre 61.3%).

Cela est notamment dû au fait que le territoire du Grand Saint-Barthélemy est traversé par d'importantes infrastructures qui grèvent un important foncier. Mais aussi parce que la topographie contraint énormément l'aménagement du territoire : les bâtiments ne peuvent pas être édifiés n'importe où, les voies de desserte ne peuvent pas faire fi de la déclivité et occupent donc des parcours plus longs que si cela avait été réalisé sur terrain plat.

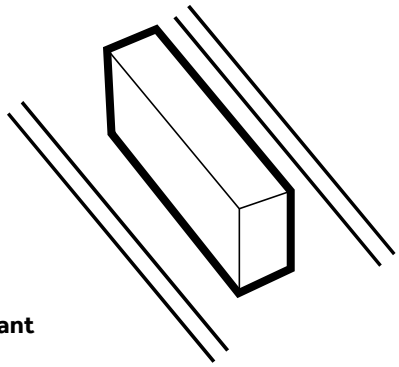
DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

La densité excessive est problématique à plus d'un titre.

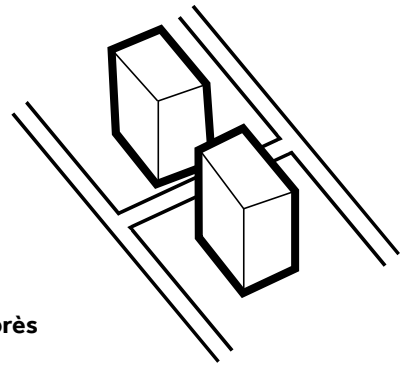
Pour résoudre les dysfonctionnements urbains et sociaux dont souffrent les quartiers du Grand Saint-Barthélemy, il est inévitable de **poursuivre les opérations de démolitions** ; à l'instar des opérations déjà entamées/réalisées dans les quartiers de Malpassé, de Busserine ou bien encore des Flamants.

Problématique de désenclavement

De par la dimension de certains bâtiments ou bien leur emplacement peu cohérent avec le maillage urbain actuel et/ou projeté, **démolir permet de remailler** là où cela est nécessaire.



Avant



Après

Problématique de qualité du cadre de vie et de l'imperméabilité des sols des quartiers

Démolir est un acte urbain qui n'est pas anodin. Il convient de **démolir pour créer des lieux attractifs pour y habiter, pour requalifier les espaces et ainsi participer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie**.

L'acte de démolir s'inscrit dans un **double mouvement de démolition/requalification** pour permettre la réalisation d'opérations de diversification - sur les franges en particulier. Démolir doit ainsi permettre de créer des rues, des adresses. À l'image de l'opération conçue par Antoine Grumbach le long de l'Avenue Ansaldi dans le quartier des Flamants.

La démolition permet également de retrouver des lieux, des fonciers à même d'être plantés. Cela prend une importance forte dans ce territoire hyper-minéral. Le désimperméabiliser sans procéder à des démolitions s'avère très difficile.

Cela permet ainsi le traitement de l'inconfort lié au manque de perméabilité des sols (phénomène d'îlots de chaleur urbains).

Problématique de peuplement

La démolition doit permettre de diminuer le nombre d'habitants les plus pauvres et les plus fragiles dans ces quartiers, en lien avec une politique de relogement hors QPV des populations du premier quartile.

La démolition autorise la possibilité d'une **diversification sociale** par l'accueil de populations aux caractéristiques sociales plus variées par la mise en oeuvre de programmes de logements plus hétérogènes.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Poursuivre les actions en cours pour dédensifier

Les premiers PNRU mis en place depuis 2005 ont eu pour objectif la **dédensificaiton**.

Le quartier des Flamants concentre en son sein les problèmes auxquels sont confrontés les grands ensembles du Grand Saint-Barthélemy.

D'une part, la forme urbaine déployée répond à une logique industrielle, c'est une création artificielle qui fait fi de la topographie contrastée du site. Aussi, le quartier est enserré par le réseau viaire, circulé à grande vitesse et qui ne le traverse pas.

D'autre part, les Flamants (avec le quartier adjacent des Iris) présentaient une importante densité. Lorsque le projet initial était encore debout, il affichait une densité résidentielle dépassant les 160 logements à l'hectare (quand dans les grands ensembles cette valeur est en général comprise entre 70 et 120 logements à l'hectare).

Le PRU des Flamants, projet de l'architecte Antoine Grumbach, est un exemple en matière de dédensification.

La densité initiale a été réduite par 2 (DB : 2.01 - DR : 167 log/ha - DP : 410 hab/ha contre 1.04/114/280 aujourd'hui).

Les premières opérations menées sont une illustration du travail à mener en matière de dédensification et - à ce titre - donnent un exemple à suivre pour les prochaines réalisations.

Attention toutefois : la densité est amenée à croître à nouveau dans les années à venir avec des opérations à l'est du quartier, là où des démolitions ont eu lieu et où les sites sont aujourd'hui en situation d'attente de potentiels projets . Mais si l'on suit l'exemple des premières réalisations, la densité demeurera tous comptes faits moindres en comparaison de l'état initial.

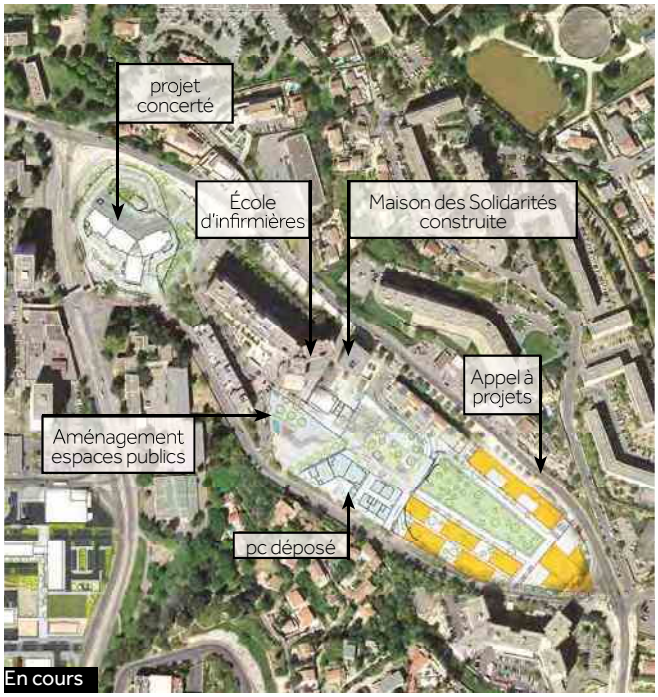
D'autres opérations du même acabit sont en cours de réalisation et/ou de finalisation comme c'est le cas dans le quartier de Malpassé.



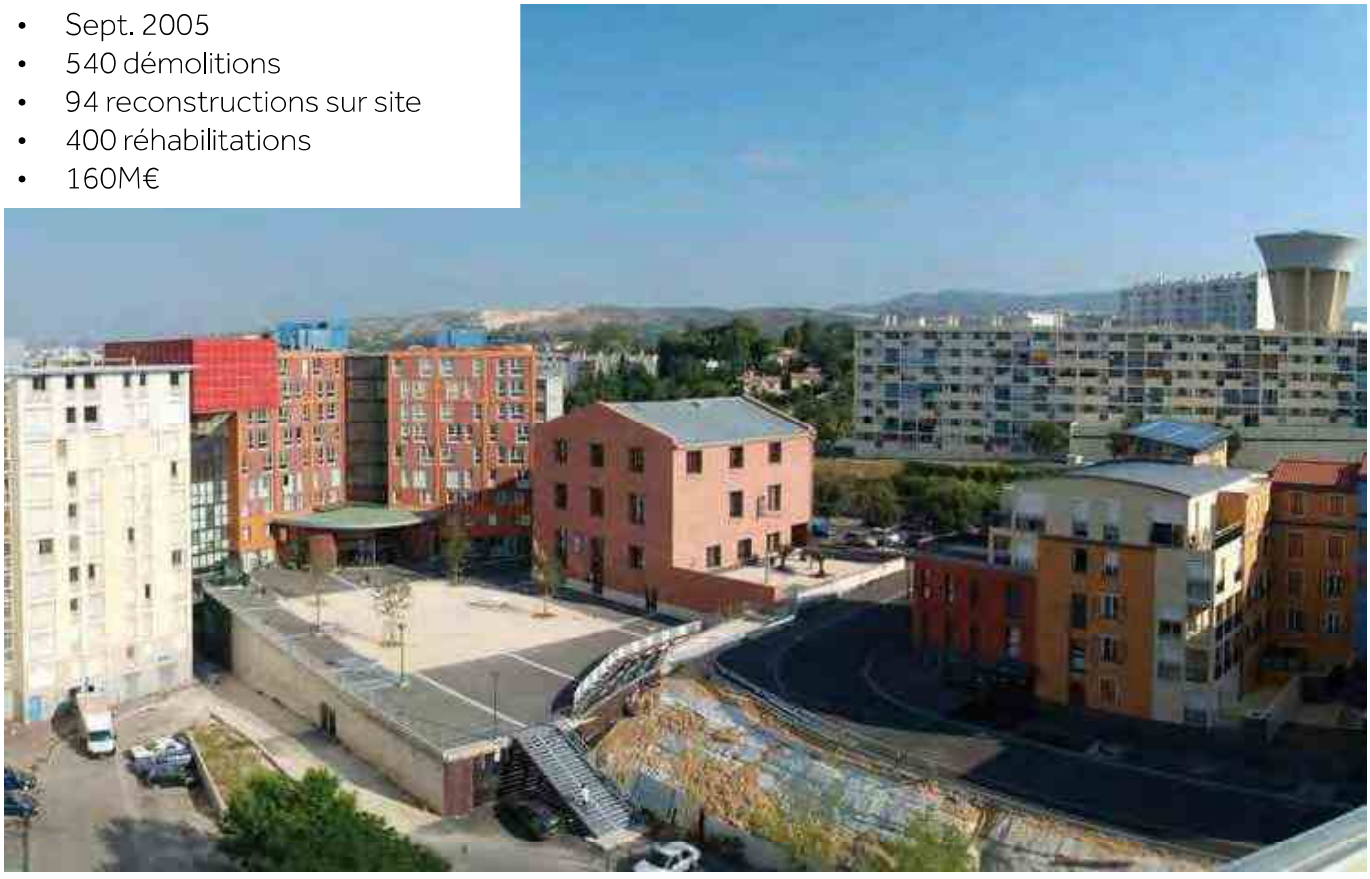
Vue depuis l'Avenue Ansaldi, façade urbaine du PRU des Flamants

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





- Sept. 2005
- 540 démolitions
- 94 reconstructions sur site
- 400 réhabilitations
- 160M€



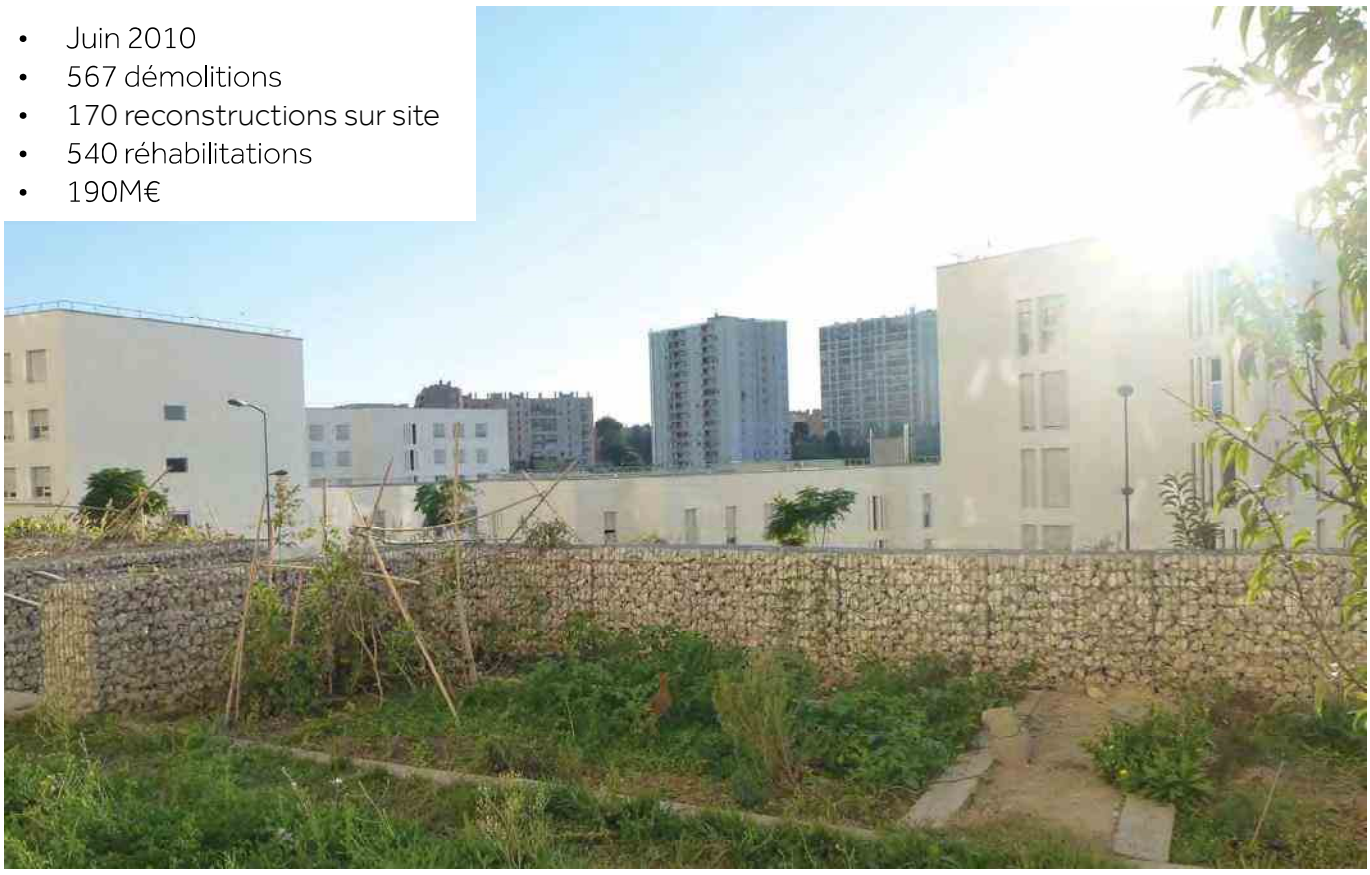
PNRU : Les Flamants

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





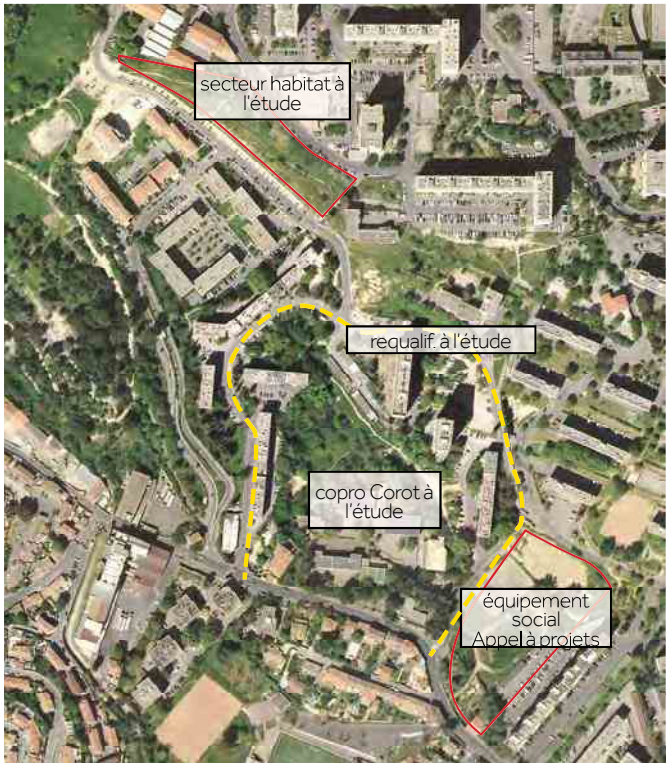
- Juin 2010
- 567 démolitions
- 170 reconstructions sur site
- 540 réhabilitations
- 190M€



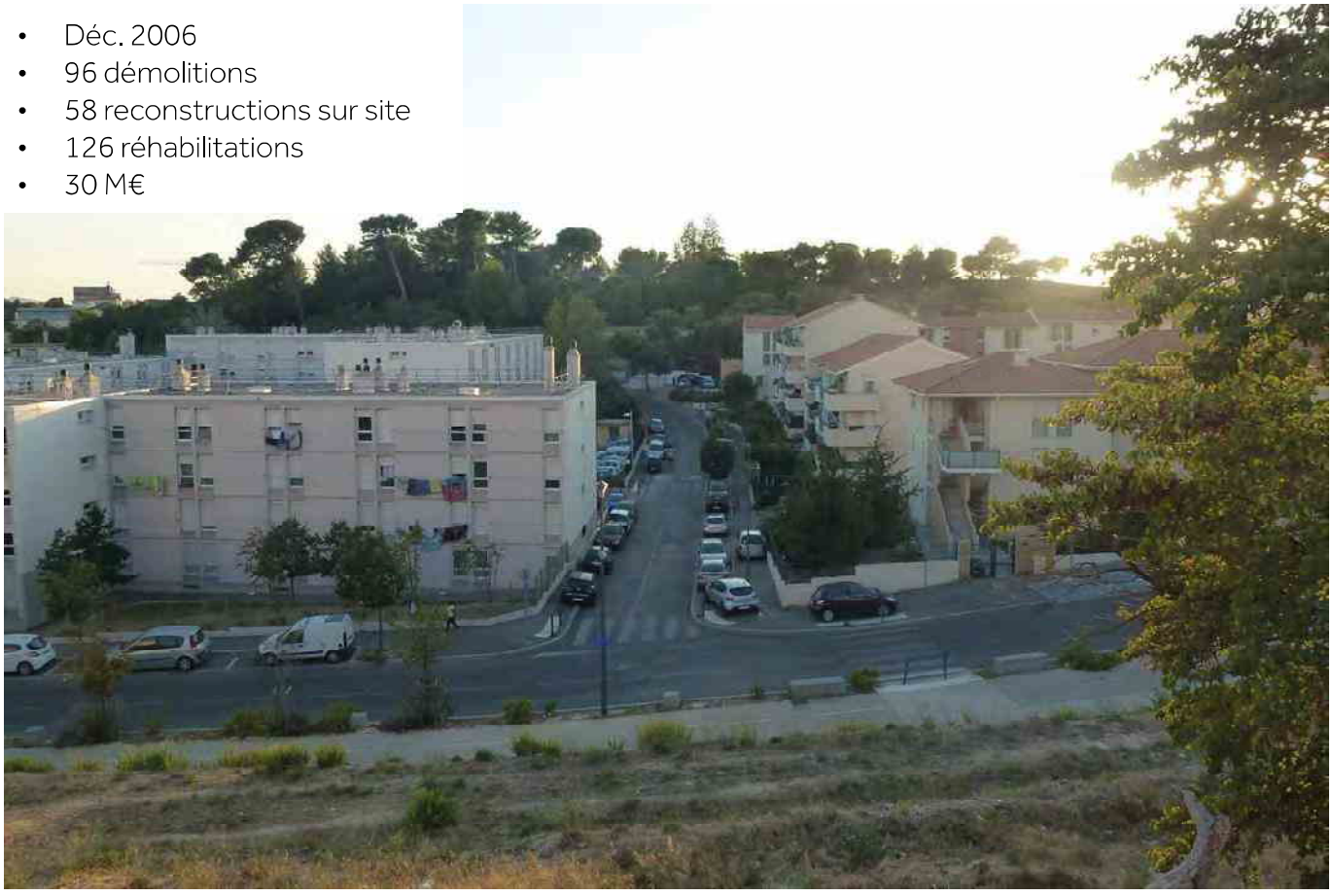
PNRU : Vallon de Malpassé

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





- Déc. 2006
- 96 démolitions
- 58 reconstructions sur site
- 126 réhabilitations
- 30 M€



PNRU : Saint-Paul

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- Oct. 2011
- 330 démolitions
- 75 reconstructions sur site
- 1 000 réhabilitations
- 150M€ (compris opérations connexes L2)





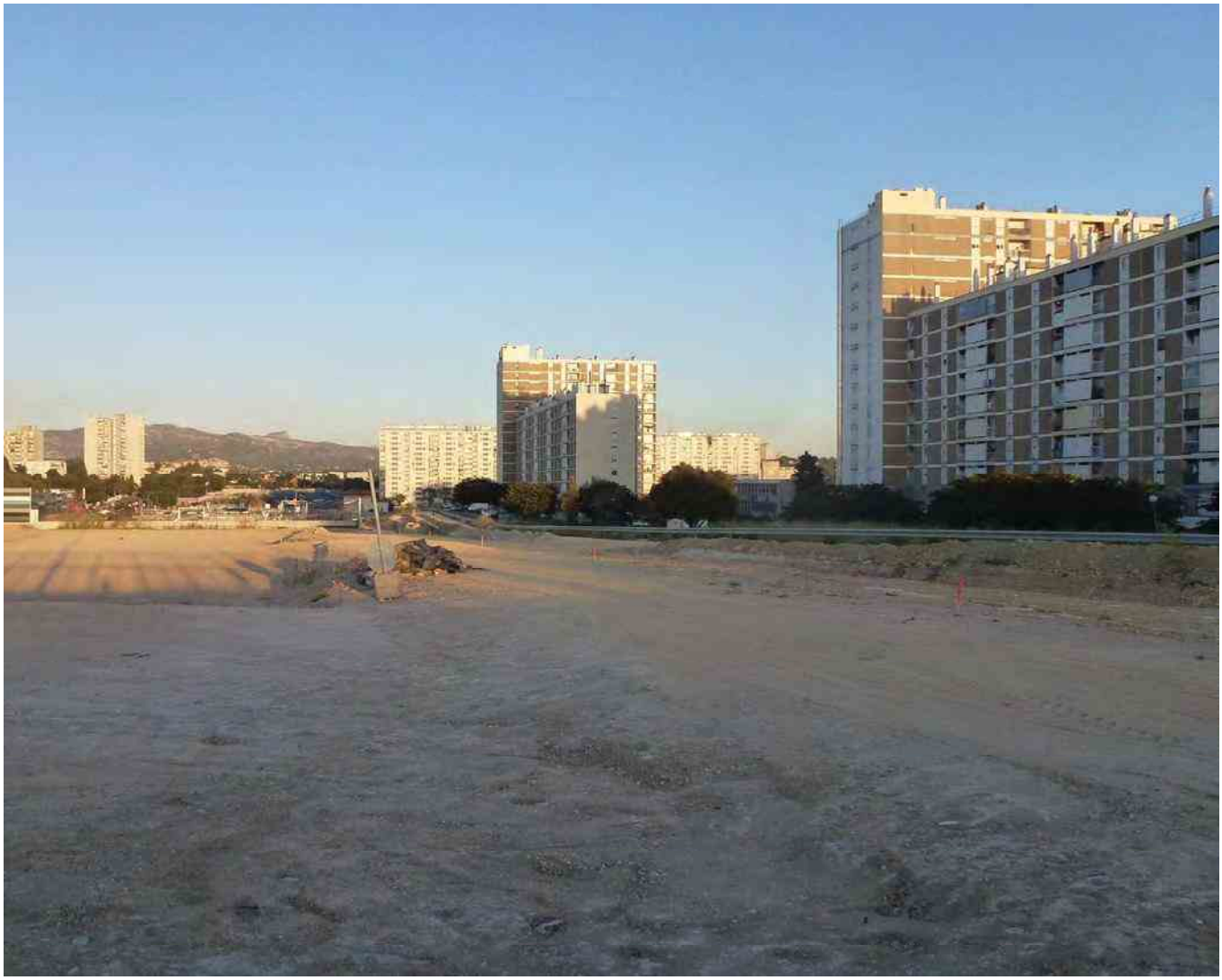


PNRU : Saint-Barthélemy Picon/Busserine

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025







La L2 : dorsale en transformation

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Font-Vert - Tour A

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

C. 1. DENSITÉ À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT

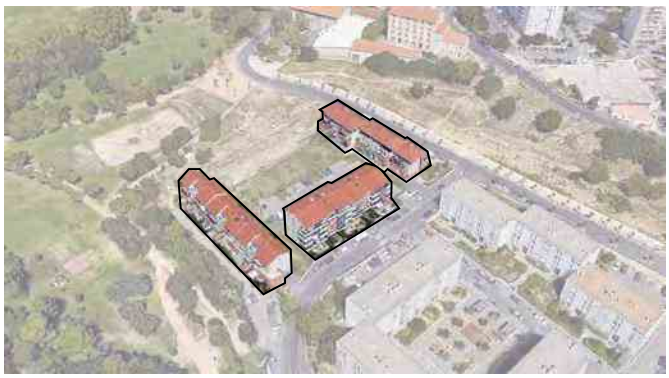
Les quartiers du Grand Saint-Barthélemy ont vu s'édifier des constructions élevées qui présentent des typologies bâties hyperdenses.

Que cela soit les bâtiments 1-4 des Flamants, Rougny et les Olivers B-C-D-E, les Lauriers (illustration en dessous), la tour A de Font-Vert (illustration ci-contre) ou bien encore le Mail G, les exemples en la matière ne manquent pas.



Malpassé - Les Lauriers

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





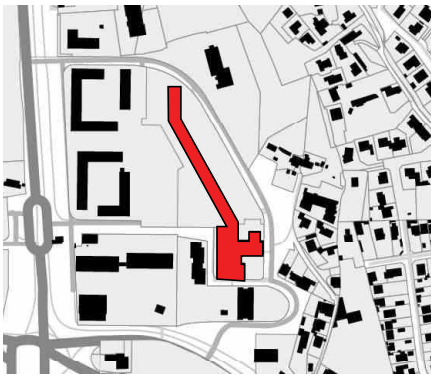
Pour comparer :

SAINT-PAUL

2012
R+3
80 logements

Copropriété privée





LES OLIVIERS A

1968
R+13
400 logements

Bailleur :
HMP





LES FLAMANTS

Bâtiment A
1972
R+10
155 logements

Bailleur :
13 Habitat





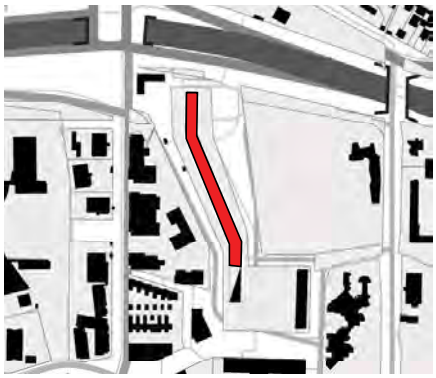
FONT-VERT

Tour A
R+17
102 logements

Bailleur :
Logirem

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





LES LAURIERS

1968
R+13
400 logements
Longueur : 237m

Bailleur :
13 Habitat





LE MAIL

Bâtiment G
1965
R+15
116 logements

Copropriété
dégradée





ROUGNY
VILLECROZE

4 bâtiments
identiques

Oliviers B-C-D-E et
Rougny
1971
R+8/R+14
205 logements

Bailleur :
HMP

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

C.2. PROBLÉMATIQUES IMPORTANTES DE GESTION

Les «monstres»

Nous employons pour décrire certains bâtiments le terme de **«monstre»**.

Celui-ci n'est en aucun péjoratif, il se réfère à deux acceptions de ce mot.

Le terme «monstre» vient du latin *monstrare (monstro, avi, atum)*, qui signifie « montrer », « indiquer ».
Cela peut s'appliquer à ces bâtiments, **visibles de loin et que l'on montre du doigt pour se repérer**.

Cela se dit également d'une chose qui **s'écarte des normes habituelles, qui se distingue par une qualité portée à son plus haut point** (ex : un monstre sacré pour désigner un acteur de talent). Dans ce cas, le qualificatif de «monstre» peut être employé par hyperbole, pour **accentuer un constat**.

Un «monstre» qualifie une chose que l'on montre du fait de ses qualités exceptionnelles. Ici, ce sont leurs dimensions très imposantes.

La fabrique de **«monstres»** n'est pas due pas à la seule forme urbaine.

Comme l'attestent les études menées par HTC et Daragon Gautier, les bâtiments du territoire du Grand Saint-Barthélemy ne sont pas tous en mauvais état, loin de là.

Mais certains présentent un état très dégradé. Et cela n'est pas uniquement le fait de la forme urbaine caractéristique des grands ensembles édifiés dans les années 1960.

En effet, la ville de Marseille a vu s'édifier de multiples ensembles et résidences au cours de la seconde moitié du XXe siècle. Force est de constater que tous ces bâtiments ne présentent pas aujourd'hui des problèmes aussi importants que certains immeubles présents dans le territoire du Grand Saint-Barthélemy. Certains «monstres» ont bien vieilli parmi les exemples illustrés sur la page suivante.

Une raison simple explique cette divergence d'évolution dans le temps de l'état de ces bâtiments : la gestion.

Si dans le Grand Saint-Barthélemy, certains «monstres» de béton sont devenus invivables, c'est parce qu'ils sont un **univers de concentration de la pauvreté**. Dans de telles conditions, les charges nécessaires pour le gardiennage et l'entretien des résidences sont hors de prix. Les incivilités ne sont pas réparées. La situation se dégrade, rien ne peut alors contrecarrer ce phénomène.

À l'inverse, certains «monstres» «vivent bien» : les habitants y présentent des profils sociologiques plus variés, leurs revenus sont plus élevés. Ils n'ont pas de problèmes pour s'acquitter des charges permettant l'entretien, la gestion et la sécurité au sein de ces résidences.

Un bémol toutefois. Comme c'est le cas dans de nombreux programmes de logements sur le territoire marseillais, la fermeture est de mise.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



La Rouvière

2 200 logements - achevé en 1972

Stationnement collectif, groupe scolaire, centre commercial, jardins et aménagements paysagers

Tour R+30, 4 immeubles de R+15 à R+21

8 000 habitants



La Cité Radieuse

337 logements - achevé en 1952

Stationnement collectif, groupe scolaire, centre commercial, jardins et aménagements paysagers, toiture-terrasse.

R+17

1 000 habitants

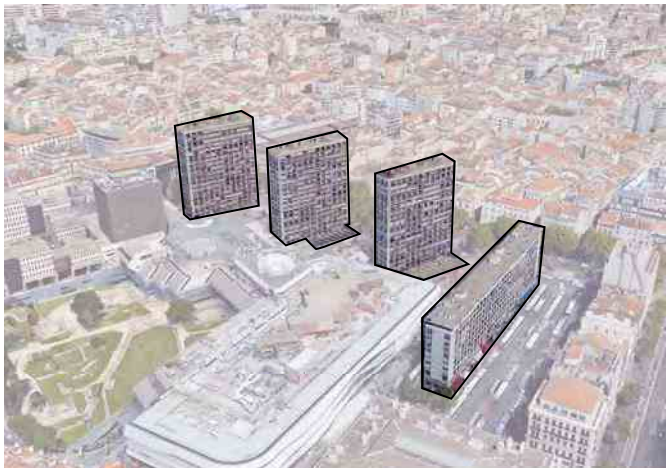


Les Catalans

144 logements, achevé en 1955

Logements

Tour R+15, barres R+5 et R+12



La Bourse

410 logements - achevé en 1962

Logements avec commerces, bureaux et autres activités

3 tours R+18 et 1 barre R+9

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025







SUPER ROUVIERE
9e arrondissement

19
R+25
Plus de 400 logements
Gestion : copropriété privée

Présence d'une trentaine de gardiens dans l'ensemble de la résidence de la Rouvière
Espaces paysagers entretenus régulièrement
Charges élevées

L'accès à la résidence est contrôlé (déclaration des véhicules des invités par exemple). Les habitants sont des copropriétaires, ils sont relativement aisés. Des plus hauts étages se dégagent des vues lointaines sur tout Marseille.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025







LES LAURIERS
13e arrondissement

R+13
400 logements
Gestion : bailleur social (13 Habitat)

Pas de gardiens.
Les abords du bâtiment sont accessibles à tous bien qu'appartenant au bailleur (13 Habitat). S'ils ont été requalifiés à l'ouest, la partie est attend encore.
Les Lauriers ont aussi «accueilli» un important trafic de drogues ces dernières années, ce qui n'a pas participé à l'amélioration de l'entretien du bâtiment.
Les étages les plus élevés offrent des vues lointaines sur Marseille et ses collines.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025







LA ROUVIERE (9e arrondissement)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025







LES LAURIERS (13e arrondissement)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

C.3. PROBLÉMATIQUES DE GESTION : DES ESPACES PUBLICS DÉGRADÉS

Un constat : le statut des espaces accessibles au public n'est pas clairement qualifié.

Il n'est pas évident de définir ce qui est de l'ordre du public et ce qui relève du privé. Aussi, ces espaces affichent parfois un état très dégradé : ils cristallisent les manquements et errements en matière de gestion.

Cela peut avoir différentes origines :

- un défaut en matière d'entretien (dégradation après dégradation, l'état des espaces publics empire) ;

- un manque de lisibilité quant à la domanialité : l'entretien est-il à la charge du bailleur ? de la copropriété ? de la mairie ? En cas de flou quant au statut de ces espaces, une même réponse : personne ne prend à sa charge l'entretien ;

- un manque de moyens : les habitants - compte tenu de leur niveau de pauvreté - ne sont pas/plus en mesure de s'acquitter de charges permettant l'entretien ;

- des incivilités dont l'accumulation fait que les dégâts occasionnés ne font plus/pas l'objet d'opérations de restauration ;

- l'insécurité : la mise en place dans certains quartiers de réseaux de narcotrafic a un impact fort sur l'espace public et tend à évincer de ces lieux toutes entreprises extérieures (comme celles qui seraient à même de venir réaliser l'entretien).

Une solution pour parvenir potentiellement à une gestion plus efficace et plus rationnelle de ces espaces : **la résidentialisation**.

Elle peut être ouverte ou bien fermée et permet d'affirmer plus clairement le statut de ces espaces et de définir clairement les limites de compétences de chacune des parties prenantes à la gestion et l'entretien des espaces présidentialisés.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

C.4. PROBLÉMATIQUES DE STATIONNEMENT

Le stationnement est une des problématiques majeures pour ce territoire, c'est un sujet important qui doit faire l'objet d'une réflexion en amont.

Il s'agit d'une fonction urbaine pour laquelle **de vastes emprises foncières sont dédiées** et qui a une **forte incidence sur la perception du quartier**. En effet, les espaces dédiés au stationnement sont les espaces d'interface entre les bâtiments et l'espace public/les voiries secondaires, ils assurent bien souvent le **rôle de seuil entre l'espace public et l'espace privé**.

Aujourd'hui, **le stationnement est aérien** en très grande majorité. Il le restera, car il n'est pas viable économiquement de proposer une autre solution. Qui plus est dans une topographie aussi marquée qui induit de lourds travaux de terrassement.

Lieu qui à première vue apparaît comme anodin et trivial, symbole même de la banalité, le parking est bien souvent associé à l'insécurité. Pourtant, le parking est un lieu central dans le quartier dans la mesure où il est perçu comme un espace public tel que le définit Thierry Paquot («un espace dans lequel tout un chacun peut circuler et stationner quel que soit le statut de cet espace - privé ou public»).

Aujourd'hui, les stationnements observés sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy prennent diverses formes : de très grands parkings, des poches plus restreintes, des boxes, des places de stationnement en nappes, d'autres en épi, certaines en Lincoln (à intervalle régulier des arbres sont plantés entre deux places de parking) ou bien encore un recours important au stationnement sauvage.

Au sein du territoire de Saint-Barthélemy, quasiment la moitié des ménages (48%) ne disposent pas de véhicules. Ce chiffre est bien plus élevé que sur l'ensemble de la ville de Marseille (31%).

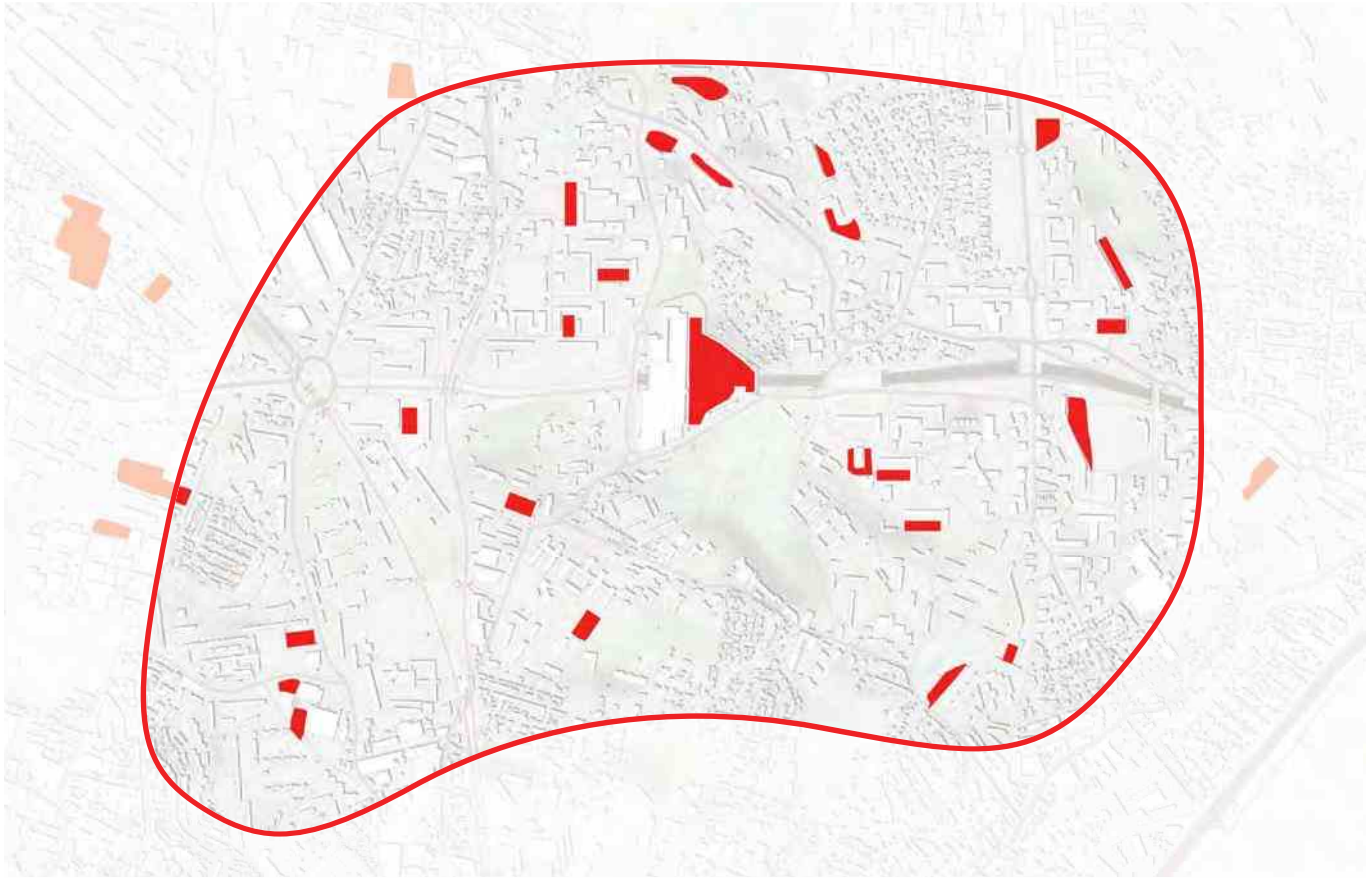
Or, il existe déjà une carence en matière de stationnement. En effet, sur l'ensemble des 13 et 14e arrondissement, le pourcentage de personnes ayant au moins un emplacement réservé/un stationnement est deux fois plus petit que le taux de motorisation (72% contre 37% ; source INSEE).

Cette problématique est amenée à s'amplifier si l'amélioration escomptée a bien lieu : les habitants seront alors davantage capables de se doter d'un véhicule. Le risque de voir la voiture phagocyter plus encore l'espace public est grand.

La question du stationnement soulève également la **problématique des îlots de chaleurs urbains** que l'importante imperméabilisation des sols entraîne. Traiter du stationnement va de pair avec l'enjeu de végétalisation et du développement d'espaces verts de proximité qui font aujourd'hui cruellement défaut à ces quartiers.

Enfin, **le stationnement cristallise la confusion qui entoure la domanialité de ces espaces**. La qualité médiocre des revêtements de sols (présence de nombreux nids de poule et autres défauts dans la voirie) semble indiquer des manquements en matière de gestion et d'entretien.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Les espaces de stationnement : une importante composante du territoire



Corot

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Font-Vert



Le Merlan

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Cité SNCF

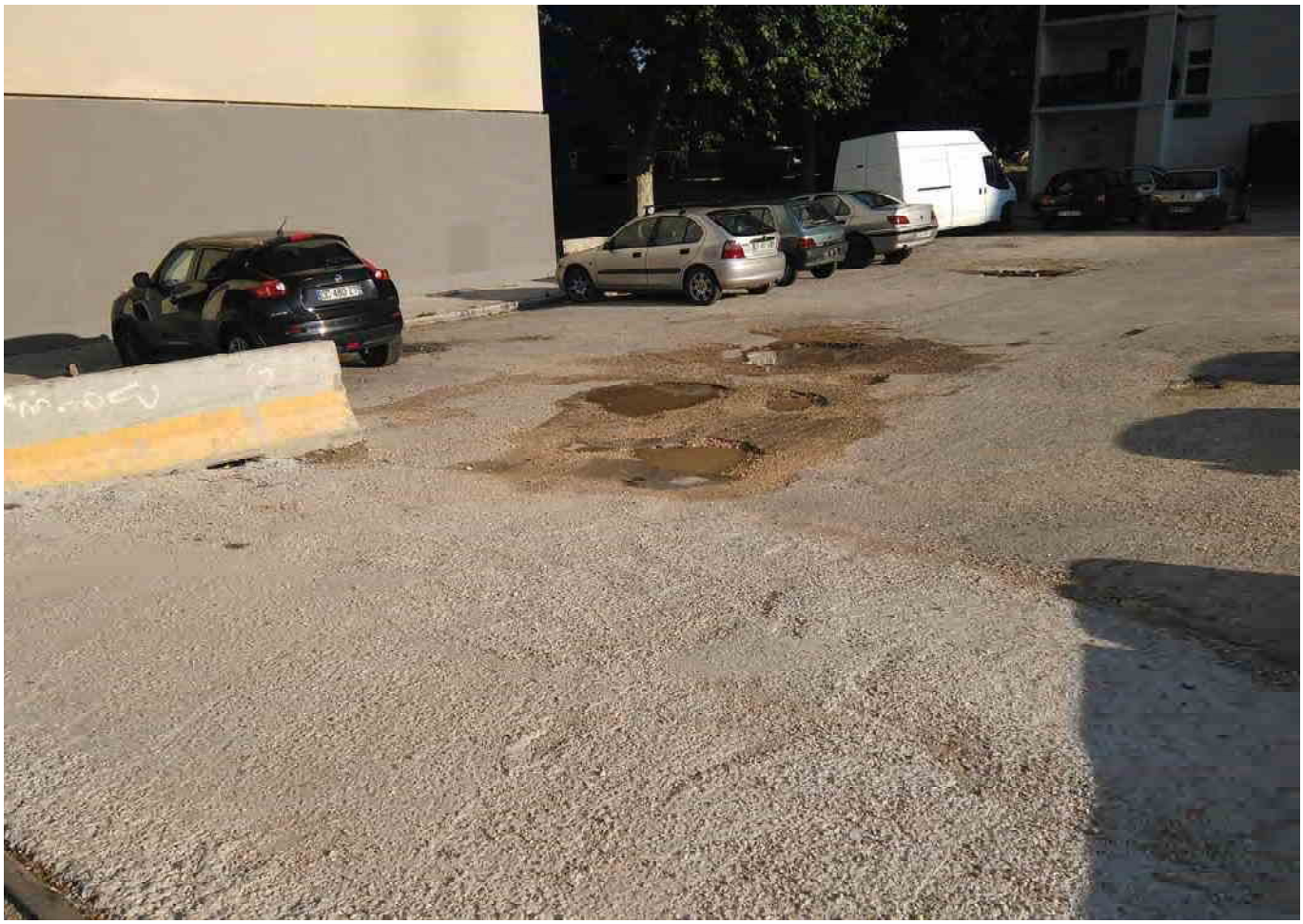


Malpassé - Rue Raymonde Martin

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Busserine



Cité SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Cité SNCF



Cité SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1.3. DES QUARTIERS ET DES BÂTIMENTS PARTICULIÈREMENT VISÉS PAR UNE STRATÉGIE URBAINE INTÉGRANT DES DÉMOLITIONS

A. LES QUARTIERS EN TROP FORTE DENSITÉ

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy est composé de quartiers dont certains présentent une **très forte densité**.

Cette surdensité est problématique. En effet, ces quartiers concentrent en un espace limité un nombre d'habitants très important, en inadéquation par rapport aux équipements dont ils disposent et aux espaces verts ou de stationnement.

Ce dernier point illustre tout particulièrement cette surdensité problématique. En effet, si chaque logement disposait d'une place de stationnement, alors les emprises dévolues à cette fonction seraient très importantes.

C'est ce qui est représenté sur la planche de droite. À l'échelle, les carrés noirs représentent la surface nécessaire à allouer au stationnement (1 place de parking paysager = 30m²).

La surdensité s'avère d'autant plus problématique qu'elle est **couplée à de grandes difficultés économiques et sociales** dont fait l'objet de nombreuses personnes qui y résident.

Par conséquent, il est nécessaire de mener une stratégie urbaine ambitieuse qui intègre **des démolitions pour résorber cette situation d'hyper-densité et ses problèmes inhérents**.

B. LES BÂTIMENTS «MONSTRES»

Les bâtiments «monstres» portent d'importantes **problématiques de gestion et de concentration de difficultés sociales et économiques**. Il arrive aussi qu'ils enclavent les quartiers par les barrières physiques qu'ils forment.

À l'échelle du bâti se retrouvent les mêmes problématiques qui affectent les quartiers : manque de stationnements, concentration de pauvretés, défaut d'entretien, etc. Ils présentent des densités semblables à celles qui l'on peut observer dans un tissu urbain constitué. Les aménités en moins.

Ces «monstres» peuvent être classés en 3 catégories :

- Les tours : Tour A Font-Vert - Le Mail / Mail G / Mail Guardians (copropriétés) - La Benausse - Les Mimosas - les bâtiments du plateau de Villecroze - Tour Trompette (classée) ;

- Les tripodes : Bâtiments 1-4 Flamants - Les Iris ;

- Les linéaires problématiques en question (par leur taille) : Oliviers A - Bellevue - Les Lauriers (réhabilitation HMP réalisée) - Barre sud Cité SNCF (Chemin de Ste-Marthe) - Linéaire G à Font-Vert.

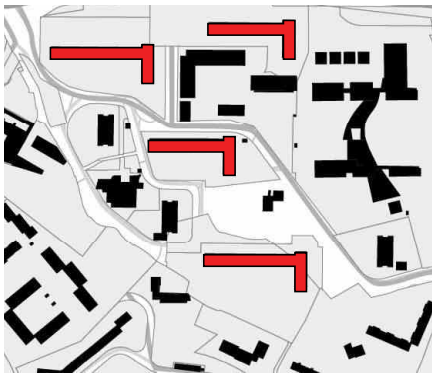
Comme l'attestent les diagnostics établis par HTC et Daragon Gautier, certains bâtiments «monstres» se révèlent être bien dégradés. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'études plus approfondies pour établir les opportunités/possibilités de démolition à mettre en place pour améliorer le cadre de vie, déconcentrer la pauvreté et/ou mieux mailler le territoire.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



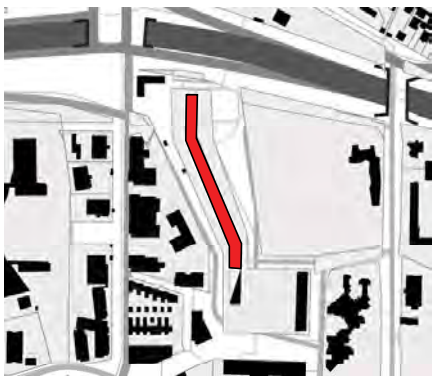
LE MAIL





ROUGNY VILLECROZE





LES LAURIERS



Dimensions nécessaires à la réalisation d'une place de parking paysager pour chaque logement de ces quartiers

NB : les carrés représentent, à l'échelle, les surfaces de parking théoriquement nécessaires

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

C. LES BÂTIMENTS TRÈS DÉGRADÉS

Les bâtiments du territoire du Grand Saint-Barthélemy présentent des qualités différentes. Certains ont fait l'objet d'une réhabilitation très récente, d'autres plus ancienne et d'autre d'aucune.

Ils ont alors un état très dégradé. Cet état n'est pas avantagé par le fait que la gestion et/ou l'entretien s'avèrent quasi inexistants.

Les études HTC et de Daragon Gautier expriment cela. Des bâtiments ont pour caractéristiques un trop grand nombre de logements desservis par cage d'escalier, une qualité acoustique défaillante, des halls peu qualitatifs, des ascenseurs en panne, etc.

Ces données ne jouent pas en la faveur d'une conservation en l'état du bâti existant - dans les situations les plus problématiques.

Une stratégie de démolition/reconstruction peut alors être envisagée, si la piètre qualité du bâti accompagne la résorption d'une situation de grave concentration de précarité et la résolution d'un enjeu urbain majeur.

Le cas échéant, une réhabilitation peut être pratiquée en adéquation avec les capacités de la copropriété et/ou de bailleurs (réhabilitation lourde ou bien légère en attendant une opération plus conséquente).



Le Mail

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Picon



Font-Vert

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SYNTHÈSE - UNE STRATÉGIE URBAINE GLOBALE DE DÉDENSIFICATION À POURSUIVRE

La densité caractérise le territoire du Grand Saint-Barthélemy.

Il s'agit d'une forte densité bâtie, d'une densité résidentielle considérable, d'une densité de population importante, d'une densité élevée de pauvreté. Ces densités ont pour particularité d'être historique (depuis les années 1960) et multiscalaire (de l'échelle du territoire à celle du logement en passant par le quartier).

À l'échelle des quartier, la densité (plus de 120 logements/hectare) est à l'origine de nombreuses problématiques fortes de qualité du cadre de vie. Imperméabilité des sols, phénomène d'îlots de chaleur urbains, stationnement envahissant, etc.

Les quartiers qui présentent une forte densité sont plus particulièrement visés par des startégies urbaines ouvertes à des scénarios intégrant des hypothèses de démolition.

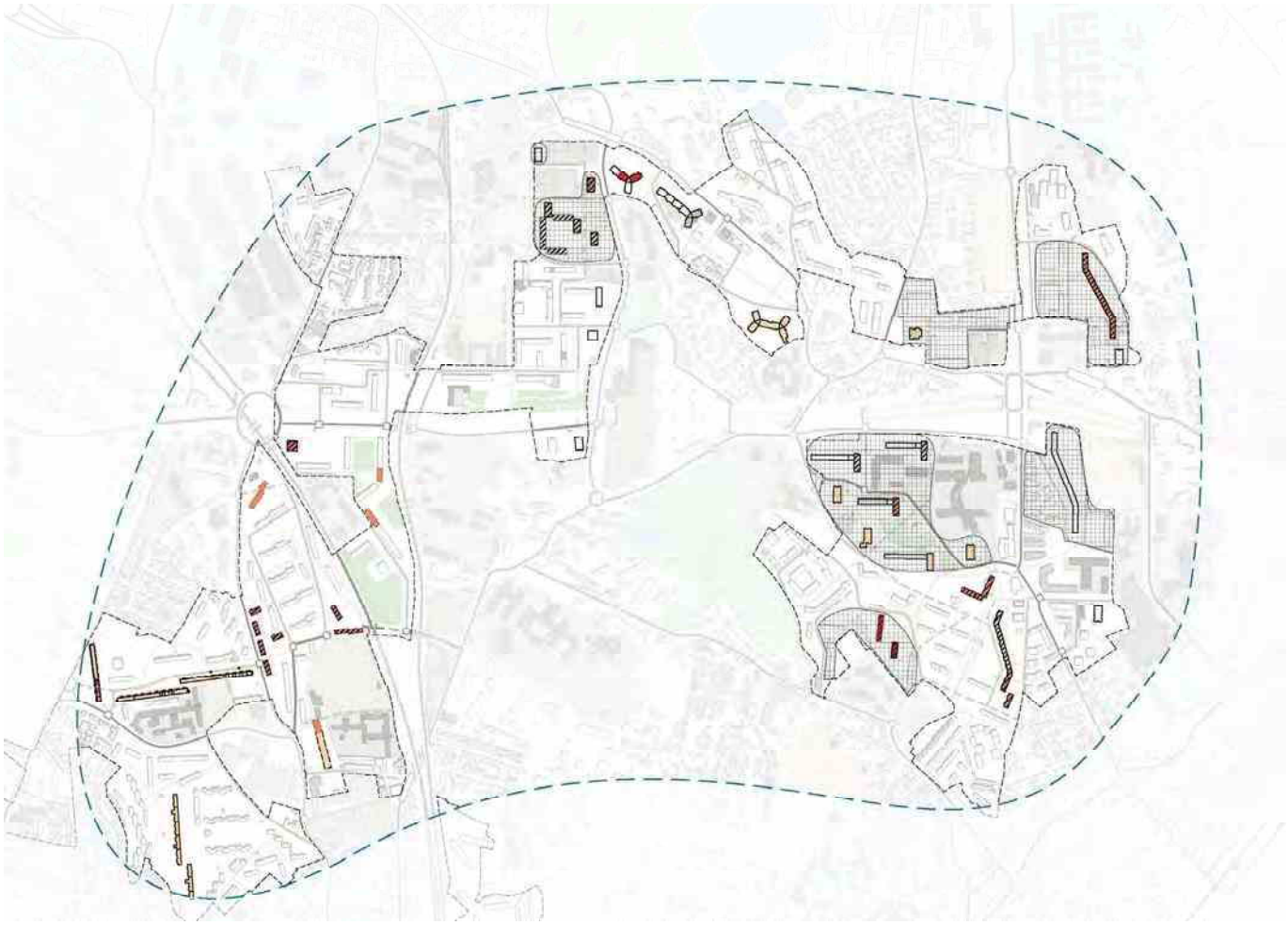
Certains bâtiments du Grand Saint-Barthélemy font figure de **«monstres»**. Il s'agit de bâtiments qui ont une forme et une volumétrie particulièrement imposantes (tours, tripodes, linéaires très importants) qui présentent des problématiques de gestion, de peuplement (concentration de populations fragiles), de stationnement, d'enclavement, etc.

Ces bâtiments sont concernés par des scénarios de **démolition totale** ou alors de **démolition partielle accompagnée d'une réhabilitation lourde**.

En termes de phasage, si l'intervention lourde n'est pas possible à court ou moyen terme, il est envisageable de prévoir une réhabilitation légère (scénario d'attente).

Comme l'indiquent les études patrimoniales menées par HTC et Daragon Gautier ou bien les informations données par l'ANAH (agence nationale de l'habitat), des bâtiments sont identifiés comme très dégradés. Combinée avec des enjeux urbains importants (enclavement et concentration de populations fragiles notamment) et la stratégie patrimoniale des bailleurs, cette dégradation importante du bâti ouvre à des scénarios de démolition.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Légende

Limite QPV

Les raisons de dédensifier

Les quartiers très denses (>120 lgts/ha)

Les «monstres» : les bâtiments présentant une très forte densité et/ou un linéaire très important (avec effets d'enclavement et signal urbain négatif)

Les bâtiments très dégradés (étude HTC, diagnostic ANAH)

Dédensifier comme solution pour pallier à l'hyperconcentration problématique

Une dynamique engagée : les démolitions validées

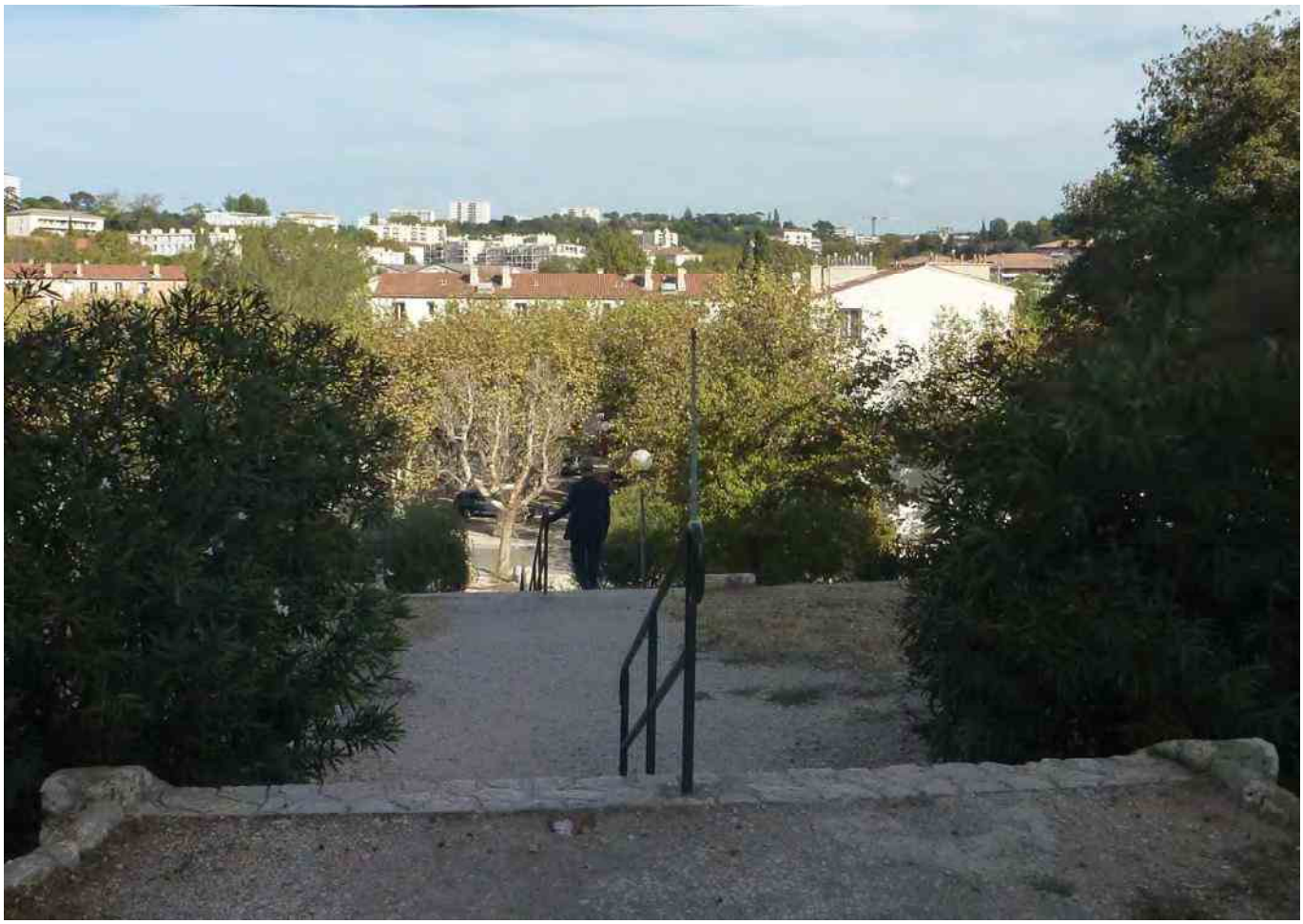
Une dynamique à poursuivre : les démolitions envisagées

Une dynamique engagée : les démolitions en question (enjeu urbain et/ou bâtiments dégradés)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



La L2



Cité SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

2

POURSUIVRE LE REMAILLAGE DU TERRITOIRE

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

2.1. REQUALIFICATION DES VOIES SECONDAIRES

A. PASSER DE LA ROUTE À LA RUE

Les **grands axes** sont actuellement caractérisés par leur dimension routière qui crée **des ruptures et non des liens**.

Les quartiers sont ainsi **enserrés au coeur d'infrastructures importantes** et **enclavés également par une topographie vallonnée**.

Le résultat de cette addition de contraintes est le fait que les quartiers font aujourd'hui figure de **plaques étanches peu accessibles et difficilement traversables**, notamment pour le piéton.

Des projets ont été entamés pour la transformation des axes principaux en boulevards urbains. C'est le cas de l'Avenue Raimu ou bien de la L2. Cette dynamique doit être poursuivie et encouragée.

Ce changement de statut des voies interquartiers a pour objectif de créer une relation urbaine entre ces voies et les territoires qu'elles traversent. Pour qu'elles ne soient pas vouées à n'être que des «tuyaux à voitures».

Au contraire, **elles ont vocation à être des voies urbaines partagées entre tous les modes** (véhicules motorisés, modes doux, piétons), disposant de voies confortables (qui intègrent des plantations, du stationnement, etc.) et où la vitesse des véhicules n'est pas contradictoire avec les mobilités douces précédemment mentionnées.

B. UN MAILLAGE À COMPLÉTER

Les quartiers du Grand Saint-Barthélemy pâtissent d'un **déficit d'accessibilité**. Le maillage local ne semble pas suffisant pour permettre une connexion et une accessibilité optimales.

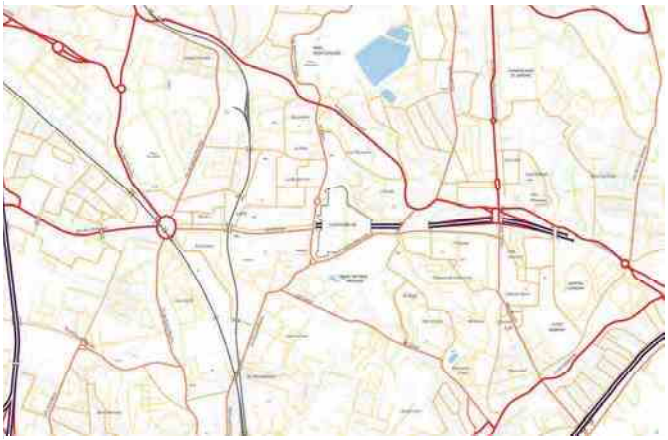
Le travail à mener pour **requalifier le maillage local et le compléter** quand la situation le demande est nécessaire pour désenclaver les quartiers (les ouvrir sur l'extérieur), pour valoriser également leurs franges en réalisant un traitement qualitatif et pour rendre plus accessibles les transports en commun qui desservent ces territoires (et notamment le BHNS, transport en commun lourd qui l'inscrit pleinement le territoire du Grand Saint-Barthélemy au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence).

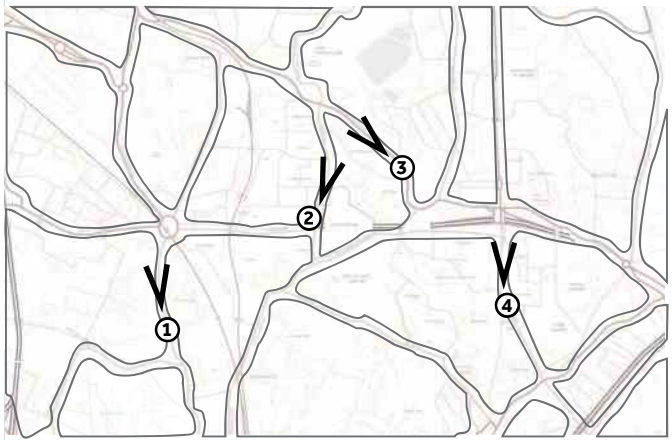
In fine, le maillage local doit permettre de mieux relier les quartiers à la ville, de les rendre plus accessibles.

Si les conditions ne permettent pas la réalisation de voies partagées, peut alors être envisagée la réalisation de sentes piétonnes à travers la topographie et/ou les infrastructures.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Le maillage actuel, à l'origine de plaques étanches





Des voies secondaires au fort caractère routier



Chemin de Sainte-Marthe



Avenue Raimu



Exemple de requalification de voie : Avenue Ansaldi



Rue Raymonde Martin (nouvellement créée)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

2.2. COMPLÉTER LE MAILLAGE TERTIAIRE : RETOURNER LA VILLE SUR SES INFRASTRUCTURES

Les infrastructures font office de limites, des limites qui enserrent les quartiers.

Les quartiers ainsi enclavés fonctionnent de manière autonome. Cela est notamment dû à la qualité du maillage local.

Qu'il fonctionne en impasses (comme à Bellevue) ou bien en boucle, le nombre d'accès est bien souvent limité (Cité SNCF ou Font-Vert). Par conséquent, ce maillage s'avère défaillant dans sa capacité à rendre accessibles les territoires qu'il dessert.

Voilà pourquoi celui-ci doit être complété dans la mesure du possible. Afin de mailler plus finement le territoire, par la création de voies partagées de desserte locale et de sentes piétonnes. L'interface avec les infrastructures plus importantes se fera au moyen de carrefours.

Ce sont des lieux susceptibles d'accueillir une intensité urbaine plus grande et qui -s'ils sont traités en conséquence - peuvent apaiser la circulation automobile.

Pour ce faire, le projet s'attachera à :

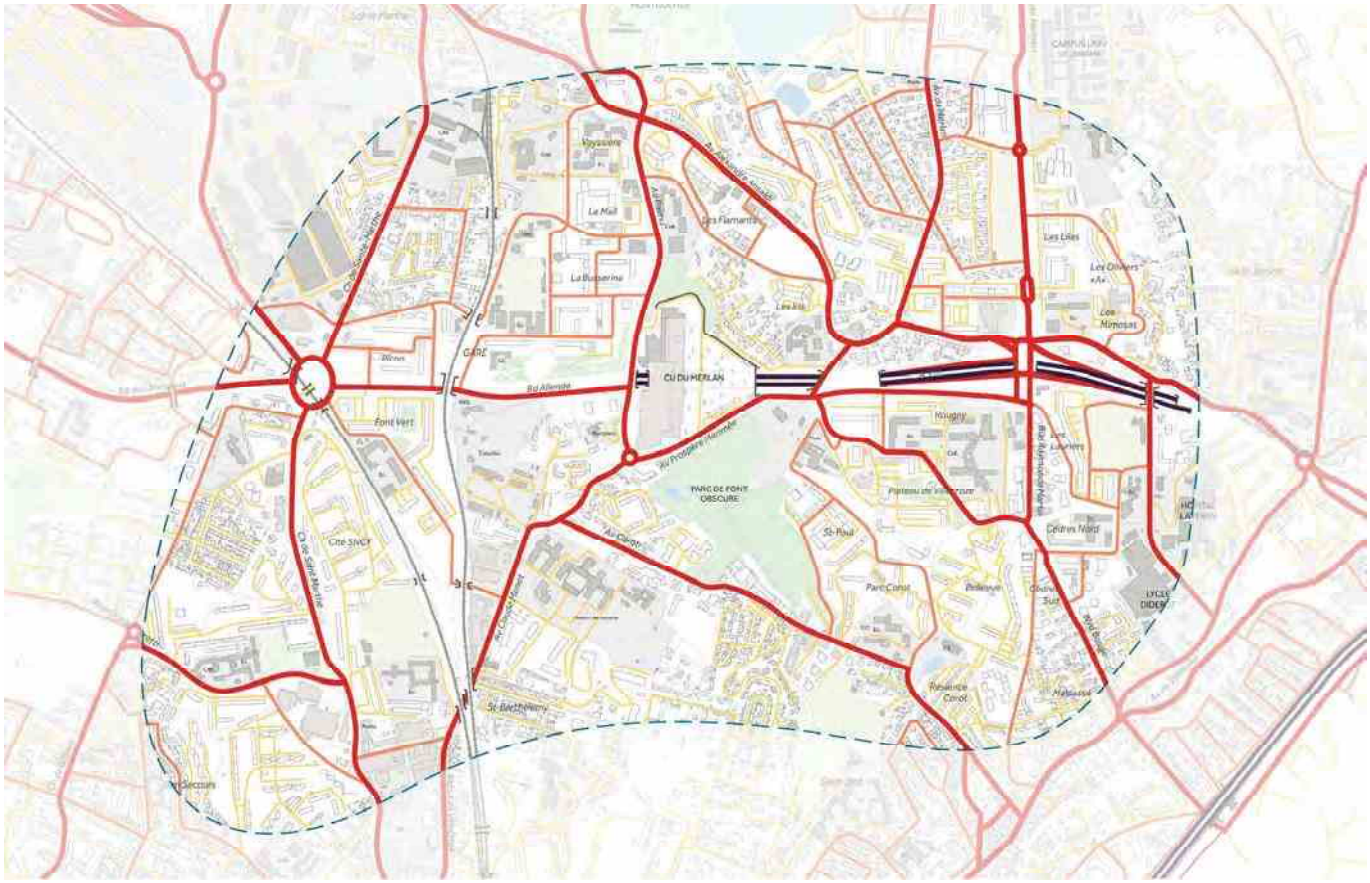
- S'appuyer sur les continuités fines des anciennes routes départementales, sur les tracés historiques reliant l'ensemble du territoire ;

- Favoriser la porosité des tissus aux abords de la L2 : mettre en lien cet axe structurant, les stations BHNS, le réseau cyclable, avec l'intérieur des quartiers - pour que cette colonne vertébrale de TC draine le tissu urbain le plus profondément possible ;

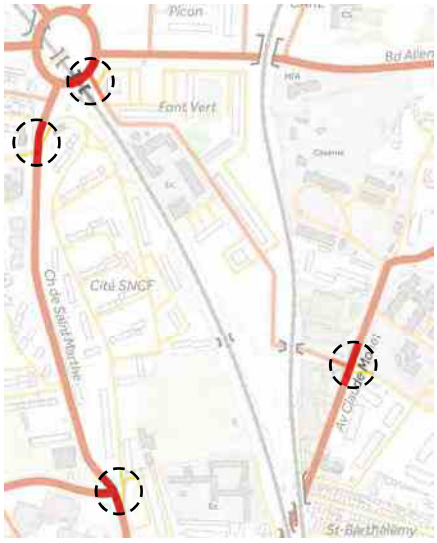
- Compléter le maillage interne des quartiers en le connectant au mieux avec les voies secondaires (cf. projets de secteur).

Il s'agit de recréer une voirie qui participe à un système viaire plus général, pour que la notion de transit à travers les grands ensembles devienne légitime.

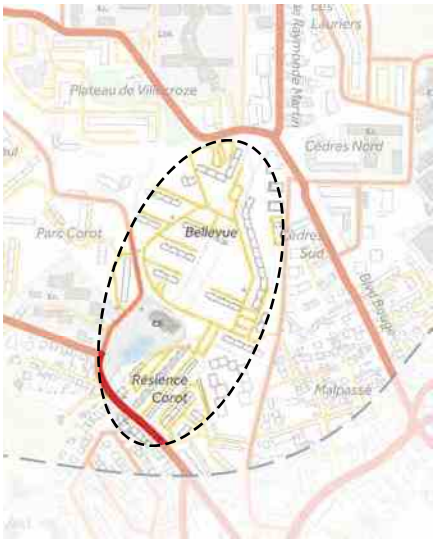
DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Le maillage viaire du territoire du Grand Saint-Barthélemy : des quartiers peu ou pas connectés au réseau principal



Font-Vert et Cité SNCF
: un nombre limité



Bellevue :
de multiples impasses,
un unique accès

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

2.3. MARCHER AU TRAVERS DES INFRASTRUCTURES ET DE LA TOPOGRAPHIE

Actuellement, **la marche est le mode de déplacement numéro 1**. Devant les transports en commun et la voiture. Ce constat s'explique par les difficultés économiques de la population qui réside dans ces quartiers et leur faible taux de motorisation.

Pourtant **les cheminements - dans leur état actuel - ne sont pas adaptés à une pratique aisée de la marche**, notamment pour les personnes âgées. En effet, les cheminements piétons sont contraints par la topographie et les infrastructures et comptent de nombreux escaliers, des tunnels ou bien des passerelles. Ces derniers ouvrages ne sont pas les plus accueillants pour le piéton : s'ils respectent les normes, la qualité spatiale n'est pas au rendez-vous. Bien souvent, ils sont étroits, relativement longs et sans échappatoires. Comme l'atteste la photographie de la passerelle sur la page suivante.

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy dispose toutefois d'espaces paysagers qualitatifs - comme le parc de Font Obscure par exemple - qui peuvent être support de mobilités douces.

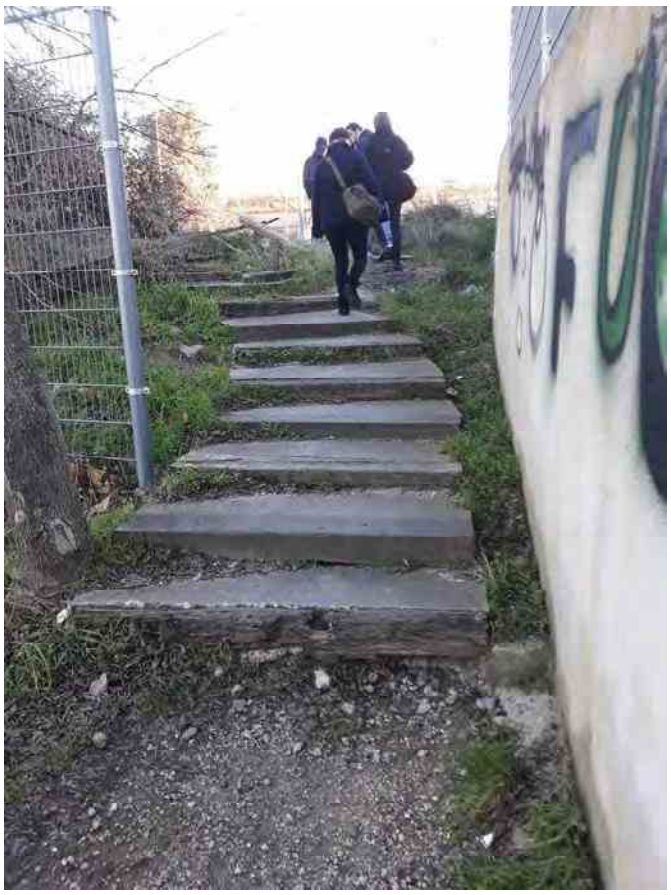
Développer des espaces publics confortables peut également donner l'occasion et l'envie de découvrir et mieux connaître le territoire.

Un travail sur la topographie doit permettre à tous de parcourir le territoire. Il s'agit de **développer un maillage de sentes piétonnes en complémentarité du maillage courant fait de voies partagées là où la topographie justement ne permet pas leur réalisation.**



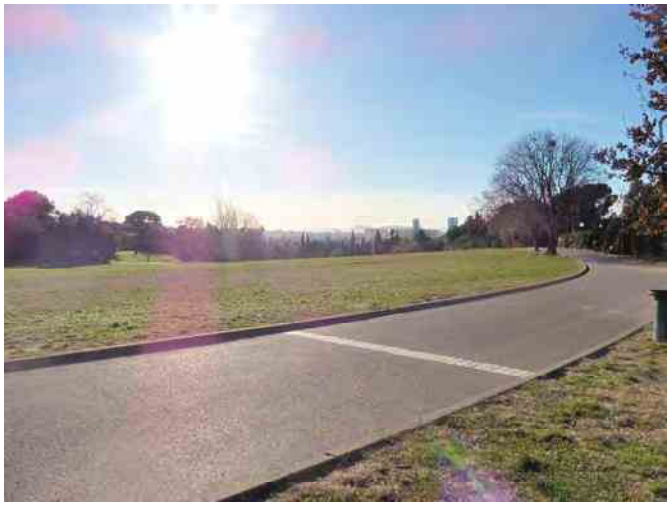
Bellevue

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025













DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SYNTHÈSE - MAILLAGE DU TERRITOIRE

Le Grand Saint-Barthélemy est un territoire structuré autour de la L2/Avenue Salvador Allende.

Cet **axe majeur est support de transports en commun**. Notamment la ligne B4 de BHNS qui reliera dès 2021 la Fourragère à la station Capitaine Gèze.

Le maillage et les mobilités sont contraints par deux éléments :

- la topographie : ce territoire est marqué par un relief vallonné qui a une grande influence sur les mobilités (tant sur les modes de déplacement que sur les parcours) ;

- les infrastructures : ce territoire est traversé par des infrastructures d'échelle régionale voir nationale (A507, ligne à grande vitesse, voie TER...) qui forment aujourd'hui des limites et des enclaves à l'échelle du territoire qu'elles traversent.

Aussi, les voies secondaires qui relient les quartiers revêtent actuellement un fort caractère routier.

Dans le maillage existant, les voies principales sont des ruptures et non liens.

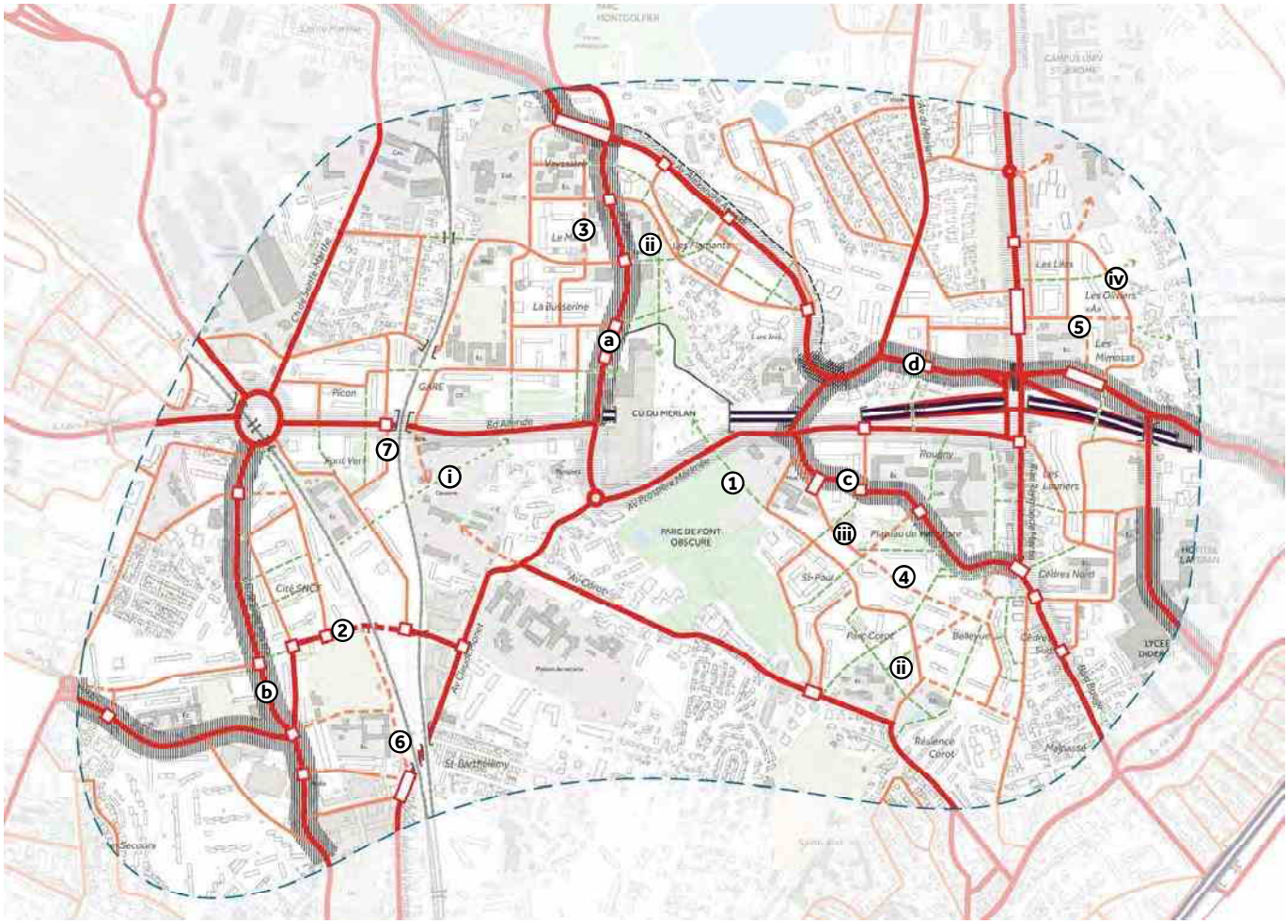
Pour en finir avec les «tuyaux à voitures» qui donnent une importance trop grande aux véhicules dans l'espace urbain, il convient de **développer un maillage viaire partagé plus intégré et connectant davantage les quartiers entre eux et avec leurs alentours**.

À terme, la L2/Avenue Salvador Allende et les voies secondaires sont appelées à devenir des voies urbaines, partagées entre les différents modes de transport (en accordant notamment davantage de place au piéton), des voies où la vitesse est réduite, le stationnement rationalisé et les abords plantés.

Un maillage plus fin doit être déployé - en faisant la part belle aux piétons - afin de résorber l'enclavement des quartiers, quand la topographie le permet. Le cas échéant, des sentes piétonnes seront mises en oeuvre dans l'optique de faciliter l'accessibilité depuis le coeur des quartiers vers les centralités et les arrêts de transports en commun (BHNS, bus, TER, métro).

Les principes de liaisons énoncés seront étudiés plus en détail dans le cadre des projets urbains de secteur.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Légende

Maillage existant :

- des voies principales qui sont des ruptures et non des liens
- un maillage local qui connecte insuffisamment les quartiers

- Voies magistrales (autoroutes)
- Voies principales
- Maillage local
- Maillage riverain

Principe de maillage projeté :

- des voies principales requalifiées en voies urbaines partagées (entre véhicules motorisés, modes doux, piétons) et confortables (intégrant plantations, stationnement, etc.)
- un maillage local complété pour mieux relier les quartiers à la ville et les désenclaver
- un réseau de sentes piétonnes à travers la topographie et les infrastructures et requalifiées

- Voies principales à requalifier
- Avenue Saint-Paul : requalification en voie principale d'une voie locale
- Maillage local à compléter Principe de liaison à créer (tracé et profil à définir dans le cadre des projets de secteur)
- Maillage de sentes piétonnes à requalifier ou créer à travers la topographie et les infrastructures
- Principe de connexion améliorée entre les quartiers et le réseau principal Carrefours créés ou requalifiés entre voies principales et locales

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

ORIENTATION - MAILLAGE DU TERRITOIRE

REQUALIFICATION DES VOIES SECONDAIRES

a. Requalification de l'Avenue Raimu

- Affirmer le caractère partagé de l'Avenue Raimu, donner une place plus conséquente au piéton ;

b. Requalification du Chemin de Sainte-Marthe

- Affirmer le caractère partagé de la voie, donner une place plus conséquente au piéton (en finir avec le caractère routier trop affirmé de la voie par rapport à son utilisation) ;

- Rendre le Chemin de Sainte-Marthe plus sécure (avec notamment une rationalisation du stationnement et la création de carrefours qui limiteront la vitesse de déplacement des véhicules).

c. Requalification de l'Avenue Saint-Paul

- Requalifier la voie en tant que voie principale où sont partagés les modes ;

d. Requalification du Chemin du Merlan à la Rose

- Affirmer le caractère partagé de la voie qui fait aujourd'hui figure de bretelle d'autoroute pour - à terme - permettre l'implantation de bâtiments dont les fonctions sont adaptées à la proximité de cet axe routier majeur qu'est la L2.

RESTRUCTURATION DU MAILLAGE VIAIRE

1. Prolongement de la Traverse Saint-Paul jusqu'à l'Avenue Prosper Mérimée

- Désenclaver le territoire par la création d'une nouvelle voie

2. Liaison transversale est/ouest

- Répondre à un manque actuel : il n'existe pas de voie reliant directement Font-Vert et Cité SNCF ;

- Créer une voie partagée qui relie Font-Vert et Cité SNCF : ce maillage nouveau doit passer sous les voies ferrées et peut permettre une éventuelle attractivité nouvelle à certains sites qui aujourd'hui sont des arrières, des espaces particulièrement enclavés.

3. Maillage du quartier Vayssière/Le Mail

- Mailler davantage le quartier avec l'Avenue Raimu ;

- Rendre possible une nouvelle liaison nord/sud.

4. Liaison Villecroze/Bellevue

- Relier ces deux quartiers qui ne le sont pas aujourd'hui.

5. Prolongement du maillage Oliviers A/Les Lilas/Les Mimosas

- Compléter un maillage aujourd'hui limité.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6. Prolongement de la Traverse Fontaine

- Relier l'Avenue Claude Monnet au coeur de Cité SNCF par le prolongement d'une voie aujourd'hui abandonnée pour rendre accessible les terrains de tennis eux aussi abandonnés et dont la mutation est envisageable.

7. Prolongement de la Rue Picon vers Font-Vert

- Relier deux quartiers aujourd'hui séparés par l'infrastructure routière ;

- Créer un carrefour, lieu de potentielle intensité urbaine.

RESTRUCTURATION DU MAILLAGE PIÉTON

i. Liaison Font-Vert-Le Merlan

- Relier un quartier aujourd'hui très enclavé à la centralité majeure du territoire par un cheminement piétonnier aisé (contrairement au parcours actuel difficile d'accès) ;

- Étudier le devenir de la parcelle qui accueille aujourd'hui des CRS en cas de déménagement de celle-ci.

ii. Liaison Flamants-Raimu-Le Merlan

- Créer un cheminement piéton majeur entre une porte d'entrée du territoire et sa centralité majeure.

- Requalifier l'espace public pour un parcours piéton accessible à tous.

iii. Liaisons transversales entre les quartiers Villecroze, Bellevue et Corot

- Rendre plus perméables des quartiers aujourd'hui en déficit d'accessibilité par des liaisons piétonnes (la topographie ne permet pas dans ce cas la circulation de véhicules).

iv. Liaison piétonne vers l'est d'Oliviers A

- Relier ce quartier au quartier voisin par des sentes piétonnes, seule option envisageable compte tenu de la topographie qui sépare actuellement les deux quartiers.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





Le Merlan

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

3

VERS DES CENTRALITÉS URBAINES PLUS ATTRACTIVES

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Le maillage en centralités - où sont concentrés en un même lieu des équipements, des commerces et des services - et le degré d'accessibilité de celles-ci sont un critère majeur pour juger de la qualité urbaine d'un territoire.

3.1. REPOSITIONNER LA STRUCTURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE SUR LES FLUX

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy se structure et s'articule autour de 4 typologies de centralités/polarités : le Centre Urbain du Merlan / des noyaux villageois / des polarités en frange des quartiers / des micropolarités au coeur des quartiers

A. LE CU DU MERLAN

Le **CU du Merlan est une centralité à vocation métropolitaine, mais qui vit à l'échelle des quartiers qui l'entourent** ? Son **évolution** est en question du fait de la suppression de deux bretelles d'accès avec la transformation de la L2 alors que son fonctionnement est aujourd'hui basé sur son accessibilité automobile.

Programmation

Une offre culturelle, commerciale et administrative :

- Surface commerciale : 7 000 m² (supermarché Carrefour)
- Galerie commerciale (60 commerces, centre médical, station-service) : 6 000 m²
- Parking d'environ 2 500 places
- Théâtre : Le Merlan scène nationale de Marseille
- Médiathèque
- Commissariat

Desserte / qualité d'accessibilité

Le CU du Merlan est **bien desservi par les transports en commun** (BHNS et de nombreuses lignes de bus - 27, 32, 33, 34, 53) et en voiture.

Même si la desserte en voiture va être bouleversée à terme par la suppression de bretelles d'accès susceptible de fragiliser la vocation d'hypermarché du CU du Merlan. Cette transformation dans l'accès remet en question l'avenir du centre commercial : il va devoir s'adapter à ce changement majeur.

L'accessibilité piétonne demeure un impensé du Merlan. Les cheminements piétons jouxtent des voies dédiées à la circulation automobile, voies héritées du mouvement moderne et de la séparation des flux.

Une attention toute particulière doit être apportée aux liaisons entre le CU du Merlan et les quartiers alentour et notamment aux parcours piétonniers, car la marche représente actuellement une importante part des mobilités (cela est une conséquence du faible taux de motorisation) et du fait que le Merlan est la centralité majeure du territoire du Grand Saint-Barthélemy.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Années 2000

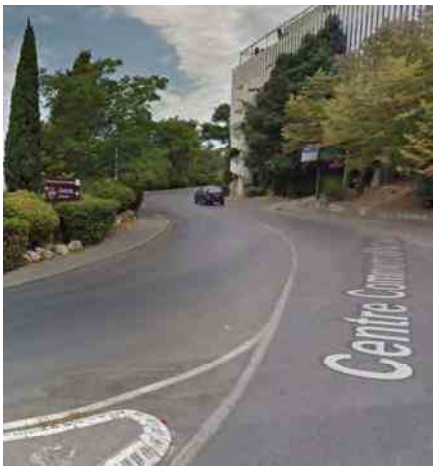


Aujourd'hui/en cours



Une accessibilité automobile favorisée





Des accès piétons peu aisés (caractère des voies, stationnement gênant, forte déclivité...)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

B. LES NOYAUX VILLAGEOIS

Les noyaux villageois se sont formés bien avant la mise en oeuvre de la ZUP n°1 et revêtent un caractère historique fort.

Ils conservent de cette primauté un **rôle de centralité locale**, fonction qui a perduré et qu'ils continuent à occuper de par leur insertion dans le tissu urbain et leur bonne accessibilité.

Sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy, les noyaux villageois sont au nombre de quatre : les noyaux villageois de Saint-Barthélemy, Le Merlan, Malpassé et le Merlan.

Ces noyaux villageois sont accessibles par bus et disposent de peu de stationnement. Les véhicules y occupent une part importante part : tant sur la voirie que sur les trottoirs.

Les commerces implantés dans les noyaux villageois sont de l'ordre du commerce dit «de proximité» : boulangeries, alimentation générale, coiffeurs, snacks, restaurants, pharmacies, banque, etc.

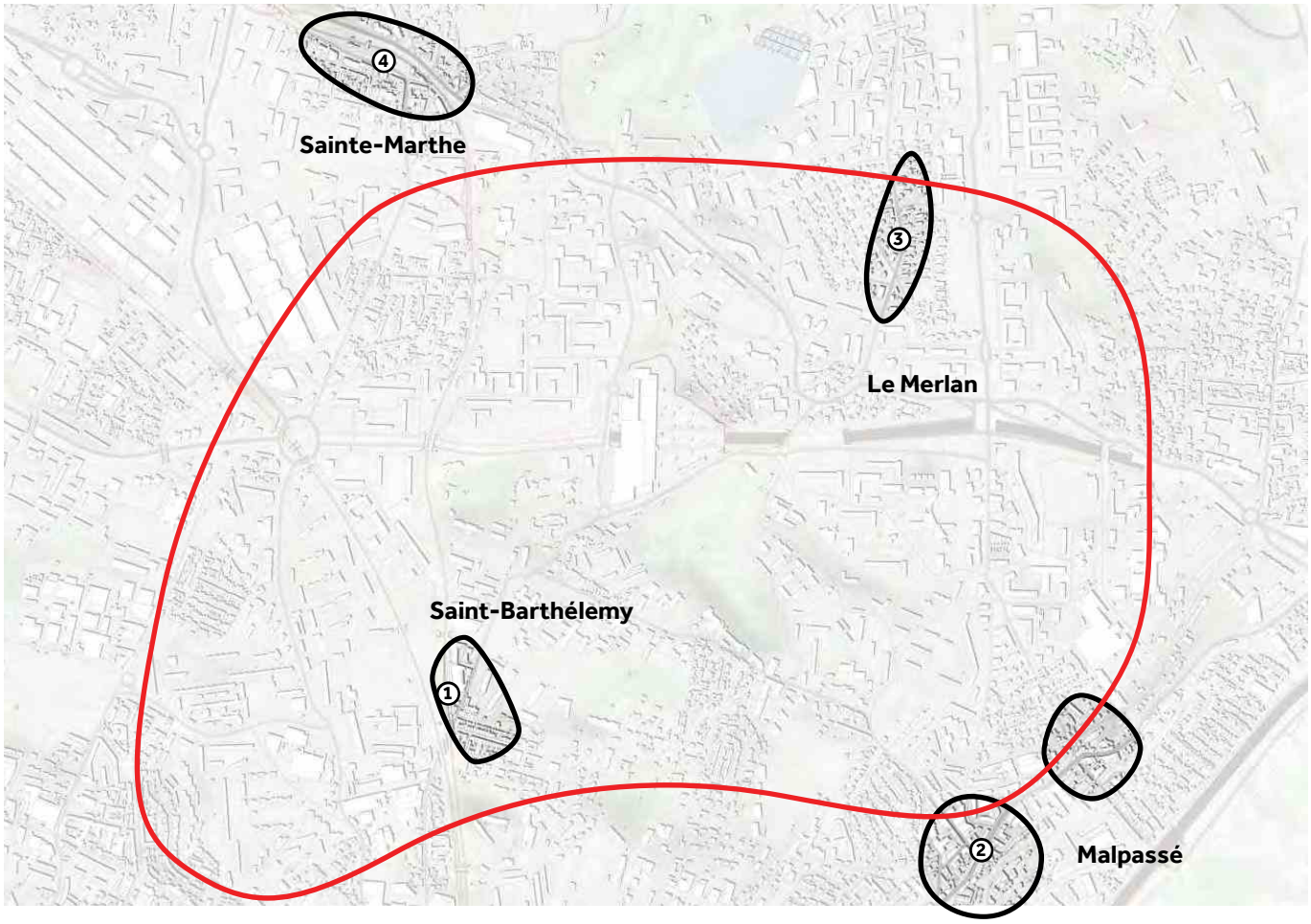


1



2

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Les noyaux villageois : des centralités commerciales historiques qui fonctionnent aujourd'hui encore





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

C. LES POLARITÉS EN FRANGE DES QUARTIERS

Les polarités en frange des quartiers/interquartiers existants ou en projet sont **situées le long d'axes routiers structurants**.

En effet, l'offre commerciale qui se développe en frange des quartiers se caractérise par une **forte dépendance à l'accessibilité automobile**. Les voies sur lesquelles sont implantés les commerces sont très passantes : le nombre de consommateurs potentiels y est important.

Il est important de noter que certaines polarités - comme celle au sud de l'Avenue Alexandre Ansaldi - fonctionnent souvent de manière autonome vis-à-vis des quartiers situés à proximité.

Pour cet exemple particulier, les commerces cherchent davantage à capter le flux des automobilistes qui viennent ou sortent de la L2 ou ceux qui viennent franchir cet axe majeur au niveau de l'Avenue Prosper Mérimée.

Si ces polarités fonctionnent aujourd'hui de manière inégale, elles présentent un potentiel intéressant pour le développement des quartiers en matière d'offre commerciale et d'attractivité. Situés stratégiquement au sein du maillage territoire du Grand Saint-Barthélemy, ces lieux ont pour vocation de concentrer les commerces/l'activité.

1 : Sud du Chemin de Sainte-Marthe

2 : Nord du Chemin de Sainte-Marthe

3 : Picon

4 : Avenue Ansaldi

5 : Sud des Flamants

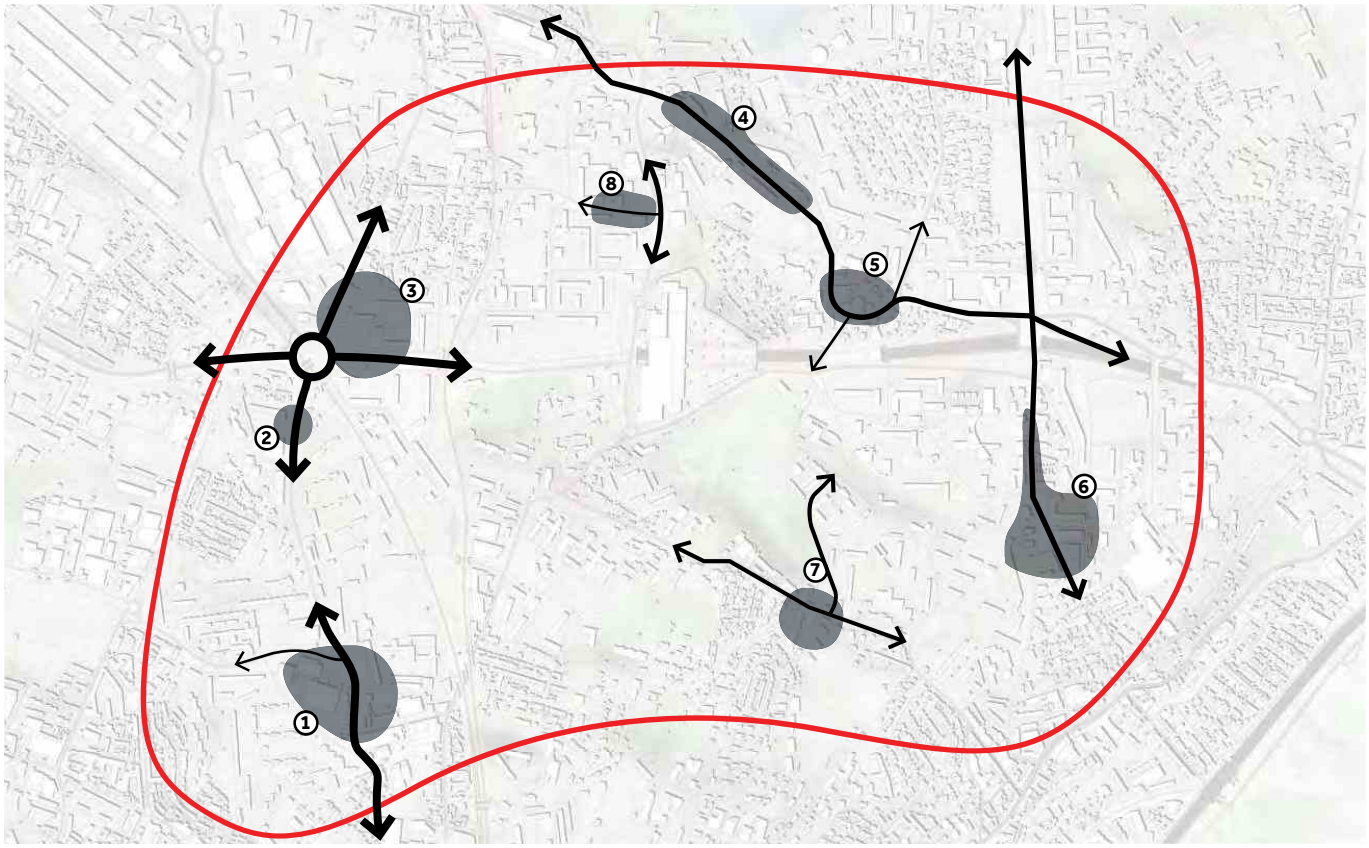
6 : Vallon de Malpassé

7 : Corot





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Les polarités en frange des quartiers





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1- Sud du Chemin de Sainte-Marthe

Programmation

Supermarché, école, collège, pharmacie, opticien, coiffeur (x2), snack, La Poste, primeur, tabac-presse, fleuriste.

Qualité des dessertes viaires

Le Chemin de Sainte-Marthe dessert cette centralité. Axe majeur, il est dimensionné pour la voiture. Des vastes nappes de stationnements sont situées de part et d'autre du Chemin de Sainte-Marthe. Côté Cité SNCF, le stationnement privé se mêle au stationnement public.

Les lignes de bus 28, 31, 33 et 33S desservent ce site.

Qualité de l'espace public

La voiture sature l'espace public. Entre la voirie et l'espace dévolu au stationnement, la place du piéton est réduite à une portion congrue.

Enjeu : valoriser l'entrée de quartier par un espace public qualitatif et fédérateur

2- Nord du Chemin de Sainte-Marthe

Programmation

Locaux médicaux, petits commerces de bouche, fleuriste, téléphonie, épicerie de nuit.

Qualité des dessertes viaires

Le Chemin de Sainte-Marthe dessert cette centralité. Axe majeur, il est dimensionné pour la voiture.

Les lignes 28, 31, 33, 33s et 523 desservent ce site.

Devant les rez-de-chaussée commerciaux se trouvent des places de stationnements. Des stationnements gênants (sur les trottoirs notamment) sont observés régulièrement.

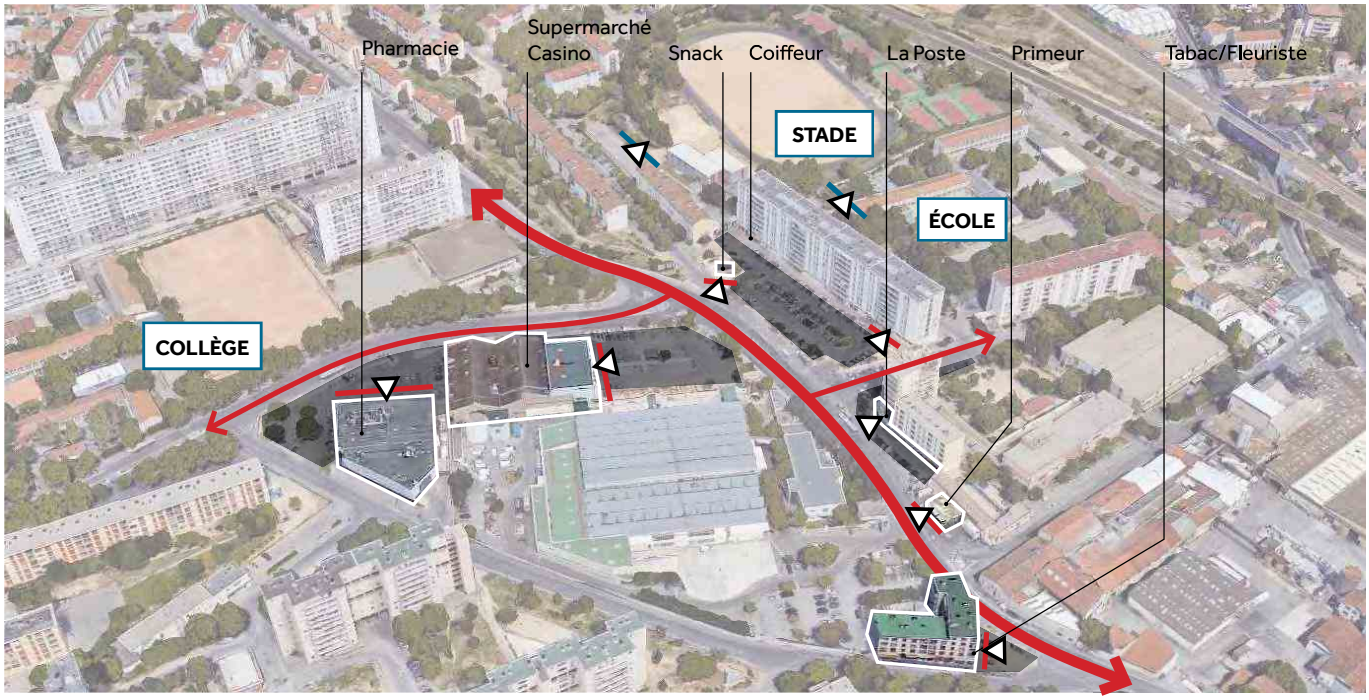
Qualité de l'espace public

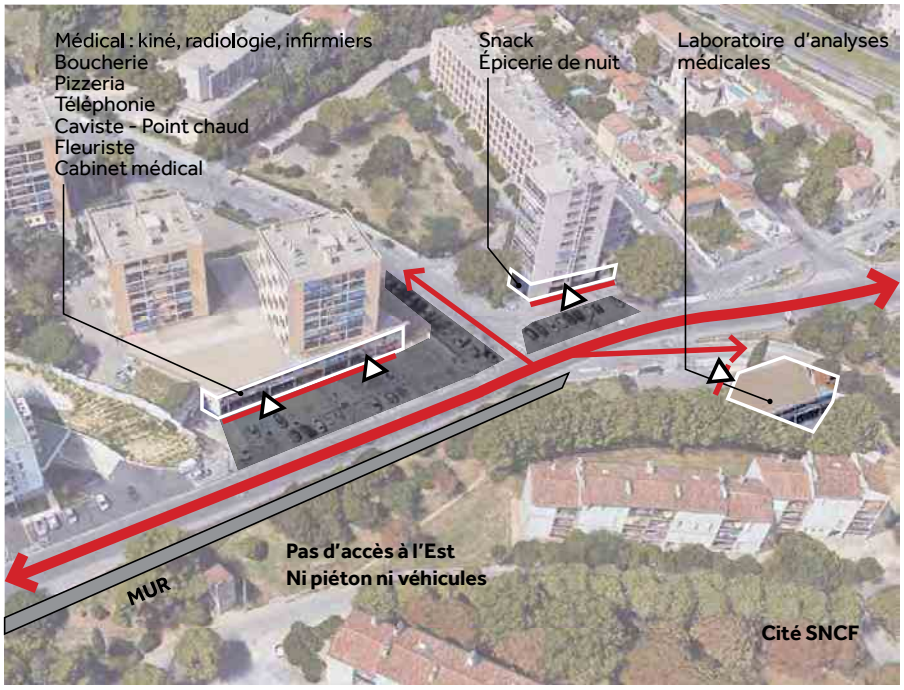
La voiture envahit l'espace public. Entre la voirie et l'espace dévolu au stationnement, la place du piéton est réduite à une portion congrue. La chaussée est large, les voitures vont vite : le piéton ne semble pas le bienvenu.

Congrue.

Enjeu : renforcer la centralité commerciale en requalifiant la voie, les stationnements et créer un adressage de part et d'autre du Chemin de Sainte-Marthe

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





Légende

Constat

- Axes qui structurent la polarité
- Stationnement
- Bâtiments principaux
- AAA — Équipements
- Entrée commerces
- Entrée équipements

Projet

- Espaces publics à créer/affirmer

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

3- Picon

Programmation

Laboratoires médicaux, cabinets médicaux, pharmacie, snack/restauration rapide (2), épicerie, boucherie.

Un nouveau programme est en cours de réalisation.

Qualité des dessertes viaires

Le Chemin de Sainte-Marthe dessert cette centralité. Axe majeur, il est dimensionné pour la voiture. La pharmacie et le restaurant dispose de parkings directement greffés aux voies structurantes. Pour les autres commerces, le stationnement se fait le long des voies.

Les lignes de bus 28, 31, 33 et 33S desservent ce site.

Qualité de l'espace public

L'espace public est développé pour une accessibilité voiture optimum. La grande largeur entre les bâtiments dûe aux parking et la large part dévolue à la voiture rendent les cheminements piétonniers peu aisés.

Enjeu : qualifier les espaces publics, rationaliser les stationnements

4- Avenue Ansaldi

Programmation

Supermarché, restaurant, tabac, snack, pharmacie, station-service.

Qualité des dessertes viaires

Le Chemin de Sainte-Marthe dessert cette centralité. Axe majeur, il est dimensionné pour la voiture.

Les lignes 27, 33, 34 et 38 desservent ce site.

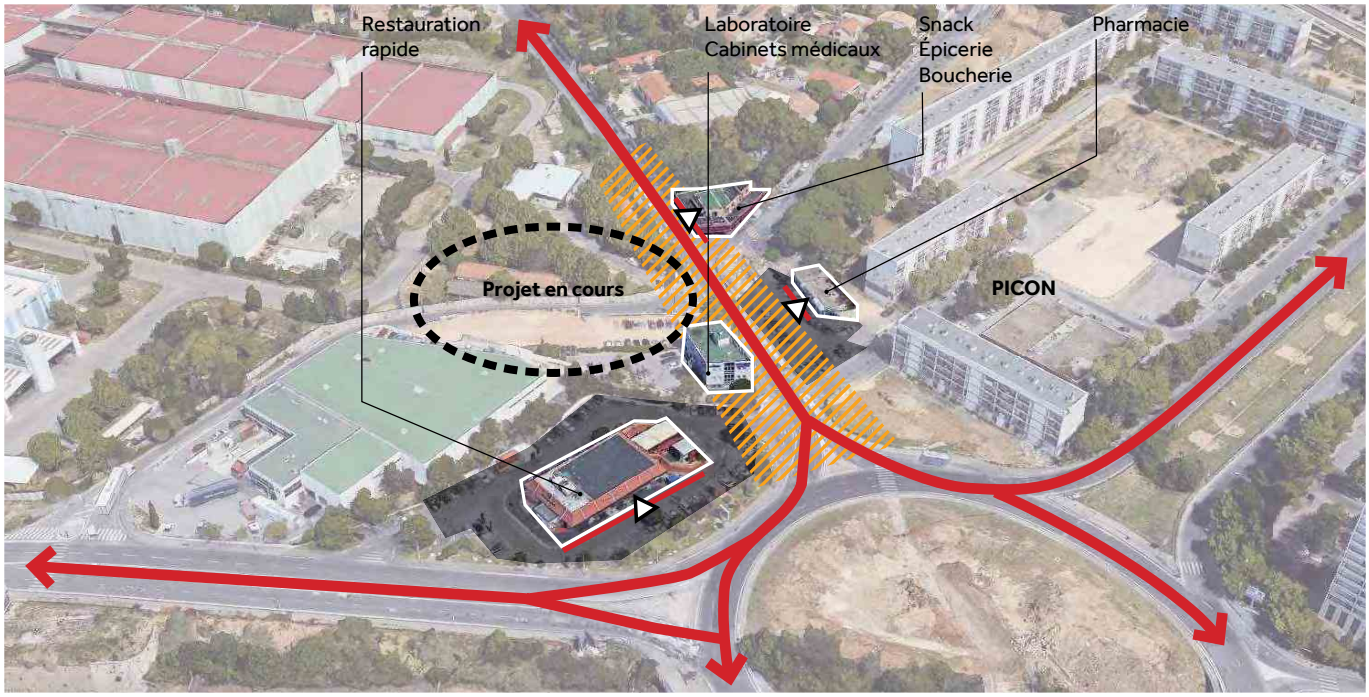
Située à la sortie de l'A507/L2 et au niveau , cette polarité a vocation à capter ce flux automobile. Toutefois, le stationnement est rare. Il en résulte des stationnements gênants, malgré leur caractère temporaire.

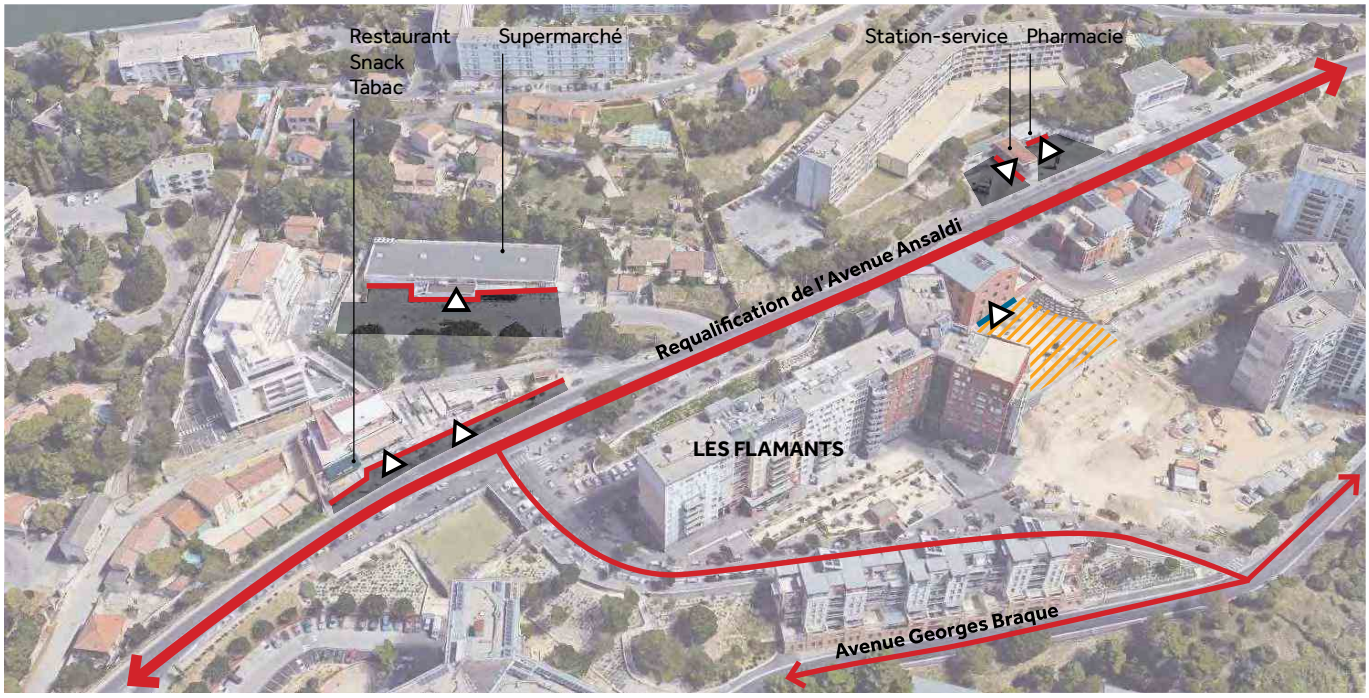
Qualité de l'espace public

L'espace public est un espace dédié pleinement à la voiture. Les trottoirs longent des murs et/ou des clôtures. Ils sont étroits et les voitures circulent à vive allure.

Enjeu : qualifier les espaces publics, rationaliser les stationnements

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

5- Sud des Flamants

Programmation

Supermarché, lavages auto (2), boucherie, primeur, coiffeur, restaurant (2).

Qualité des dessertes viaires

L'Avenue Ansaldi dessert cette centralité commerciale. Elle est au croisement entre l'Avenue Prosper Mérimée (un des rares franchissements entre le nord et le sud de la L2) et le Chemin du Merlan à la Rose qui est relié directement à la rocade L2.

Une seule ligne de bus dessert cette centralité commerciale : la ligne 38.

Située à la sortie de l'A507/L2 et au niveau , cette polarité a vocation à capter ce flux automobile. Toutefois, le stationnement est rare. Il en résulte des stationnements gênants, malgré leur caractère temporaire.

Qualité de l'espace public

L'espace public est un espace dédié pleinement à la voiture. Les trottoirs longent des murs et/ou des clôtures. Ils sont étroits et les voitures circulent à vive allure.

Enjeu : qualifier les espaces publics, rationaliser les stationnements

6- Polarité Vallon de Malpassé

Programmation

Locaux médicaux le long des flux, équipement social, commerces en RD au sud-est, école, mosquée.

Qualité des dessertes viaires

La rue Raymonde Martin, nouvellement créée, dessert cette polarité. Elle fait le lien avec l'autre rive de la L2. Les locaux médicaux disposent de parkings privés. D'autres stationnements, en créneau, se développent le long de cet axe.

Les lignes de bus 32 et 38 desservent ce site.

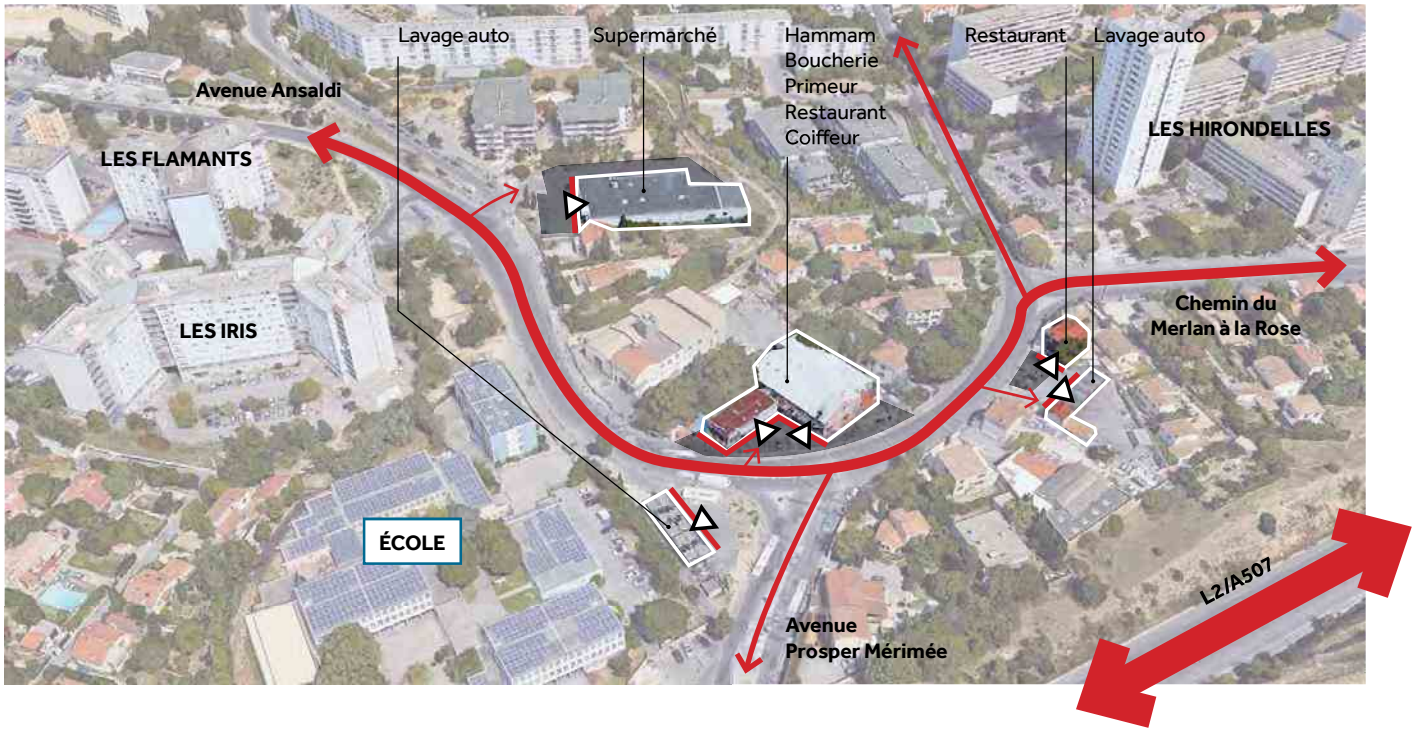
Qualité de l'espace public

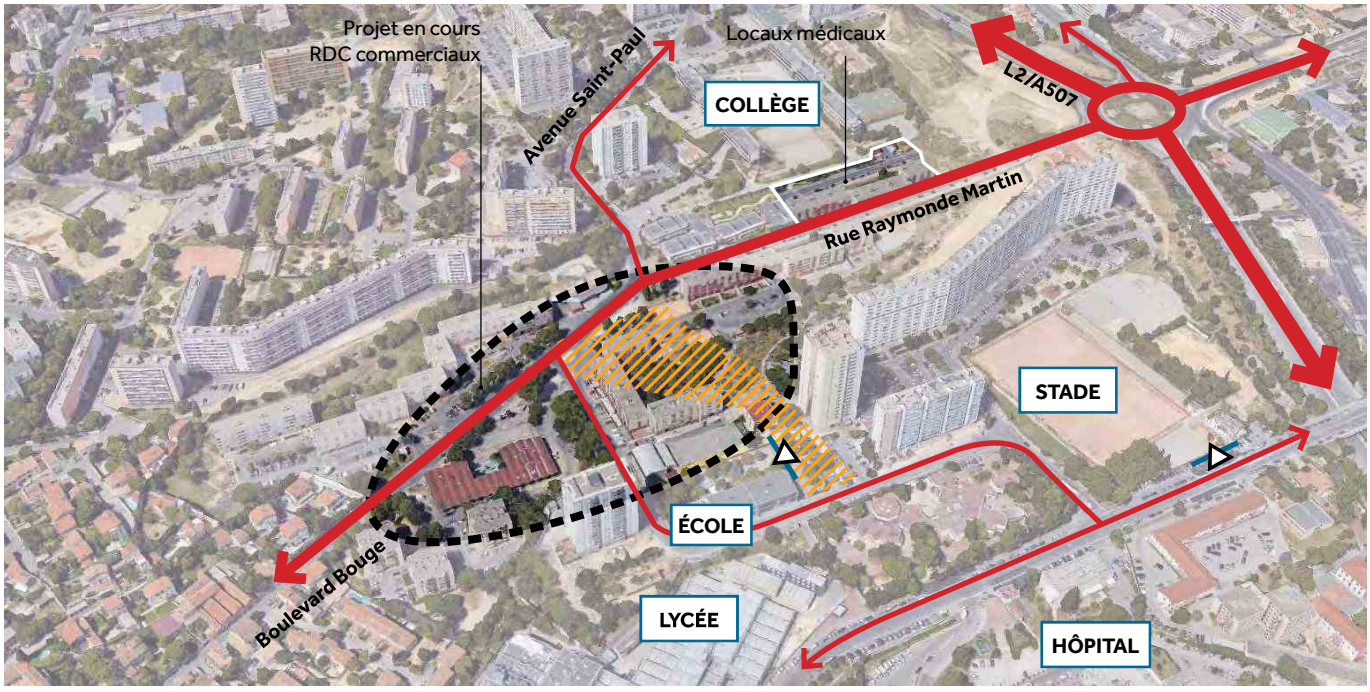
L'espace public développé dans le cadre du PRU en cours actuellement donne de plus confortables espaces aux piétons. Le stationnement y est rationalisé : des places de stationnements dédiées sont implantées le long des voies. Combiné à une largeur adéquate des trottoirs, le piéton peut se déplacer aisément : les voitures sont mises à distance.

Les commerces en RDC sont appelés à fonctionner de concert avec la concentration d'autres programmes comme la mosquée, l'école Bouge ou bien les locaux médicaux pour former une même polarité.

Enjeu : poursuivre la dynamique de projet actuelle

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

7- Corot

Programmation

Boucherie, pizzeria (2), primeur, boulangerie, usine Panzani, alimentation.

Qualité des dessertes viaires

L'Avenue Corot dessert cette polarité. Elle fait limite entre un tissu urbain fait de logements pavillonnaires (au sud) et le quartier Corot (au nord).

Étroite, cette voie est principalement dédiée à la circulation automobile : les trottoirs ne sont pas larges et n'encouragent pas au cheminement piéton.

Aussi, cette polarité n'est desservie que par une seule et unique ligne de bus : la 53.

Qualité de l'espace public

L'espace public est un espace dédié pleinement à la voiture. Les trottoirs longent des murs et/ou des clôtures. Ils sont étroits et les voitures circulent à vive allure.

Enjeu : qualifier les espaces publics, rationaliser les stationnements

8- Le Mail

Programmation

snack (2), coiffeur, boulangerie, pharmacie, opticien, alimentation générale.

Qualité des dessertes viaires

Cette polarité se situe à l'intersection de l'Avenue Raimu et de la Rue Mahoubi Tir.

Concentrant quelques commerces, cette polarité dispose de places de stationnements. Celles-ci ne lui sont pas propres : la limite entre les stationnements «publics» et ceux dédiés aux résidents de la copropriété adjacente ne sont pas matérialisés.

Les lignes de bus 27,33 , 38 et 53 desservent ce site.

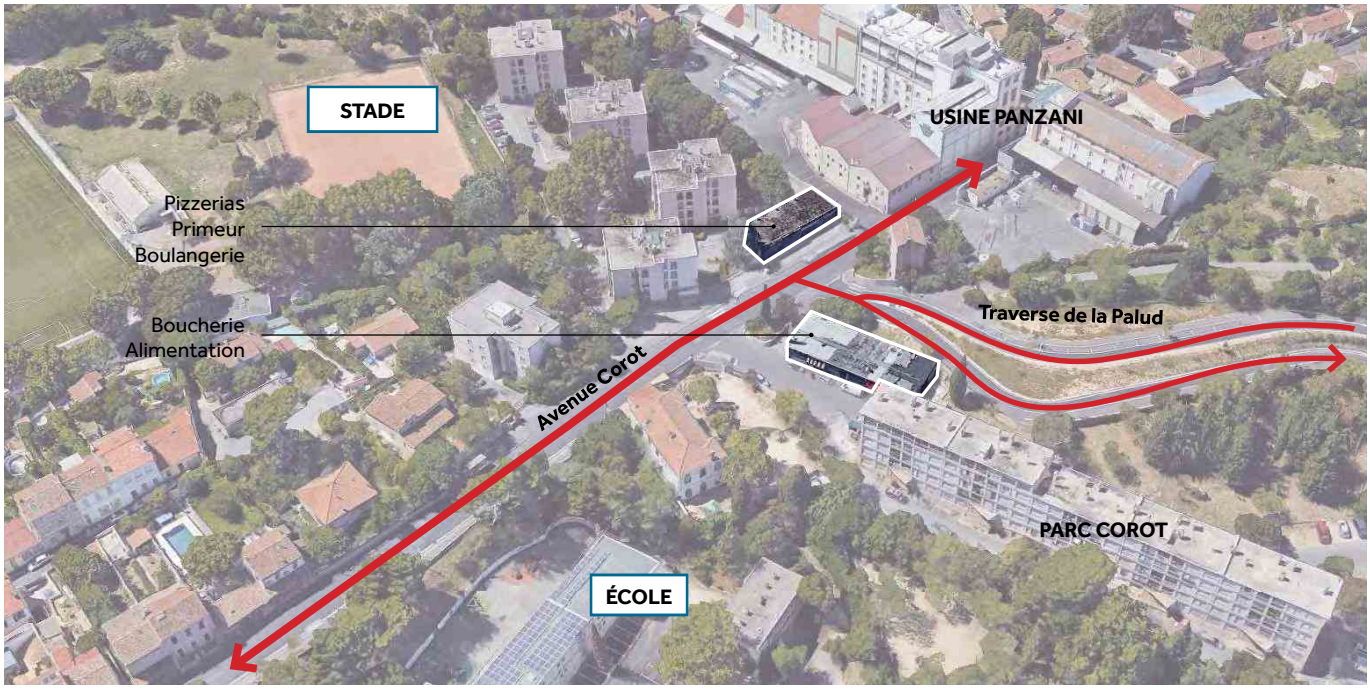
Qualité de l'espace public

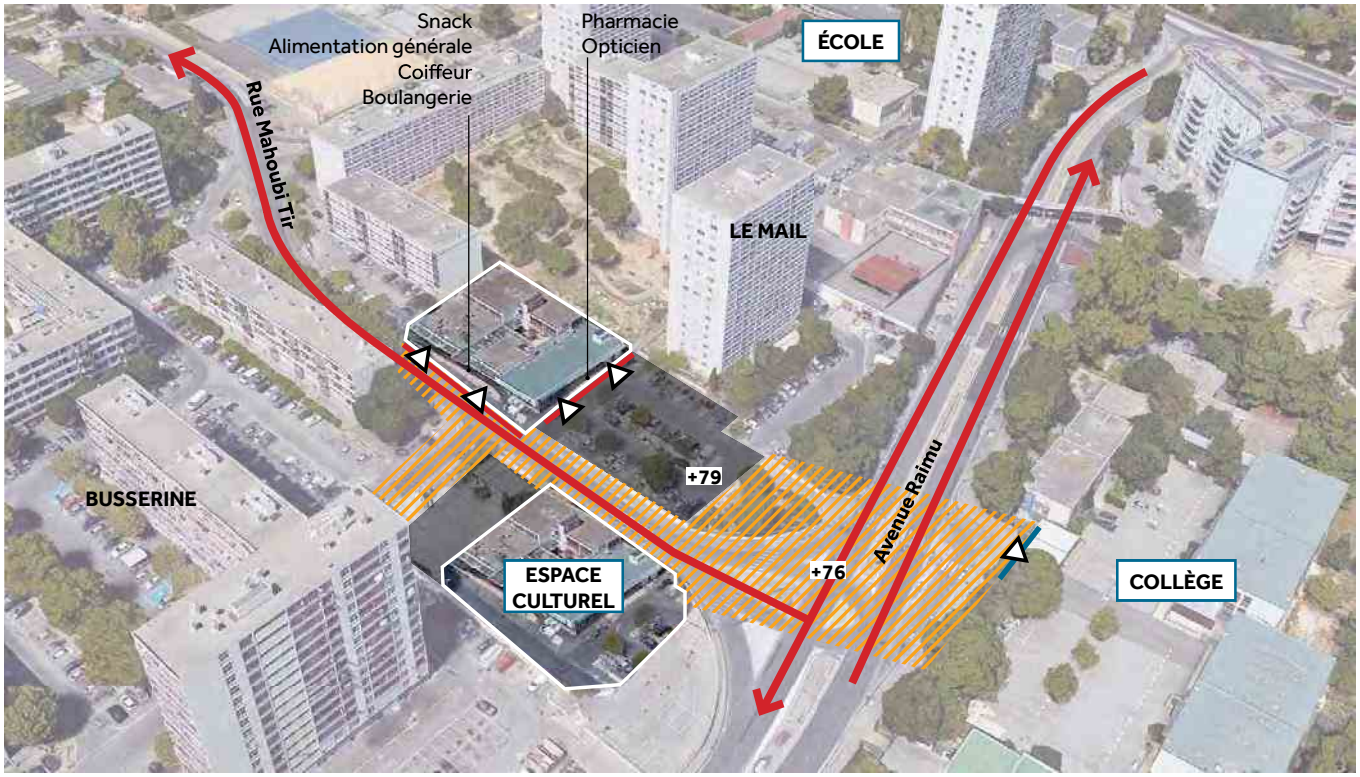
L'espace public développé dans le cadre du PRU en cours actuellement donne de plus confortables espaces aux piétons. Le stationnement y est rationalisé : des places de stationnements dédiées sont implantées le long des voies. Combinées à une largeur adéquate des trottoirs, le piéton peut se déplacer aisément : les voitures sont mises à distances.

Les commerces en RDC sont appelés à fonctionner de concert avec la concentration d'autres programmes comme la mosquée, l'école Bouge ou bien les locaux médicaux pour former une même polarité.

Enjeu : connecter cette centralité à l'Avenue Raimu par une requalification de la Rue Mahoubi Tir et la rationnalisation du parking commun à la résidence du Mail et aux commerces.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

D. MICRO POLARITÉS AU COEUR DES QUARTIERS

Des micro-centralités subsistent au coeur des quartiers. Mais elles fonctionnent plutôt mal aujourd'hui.

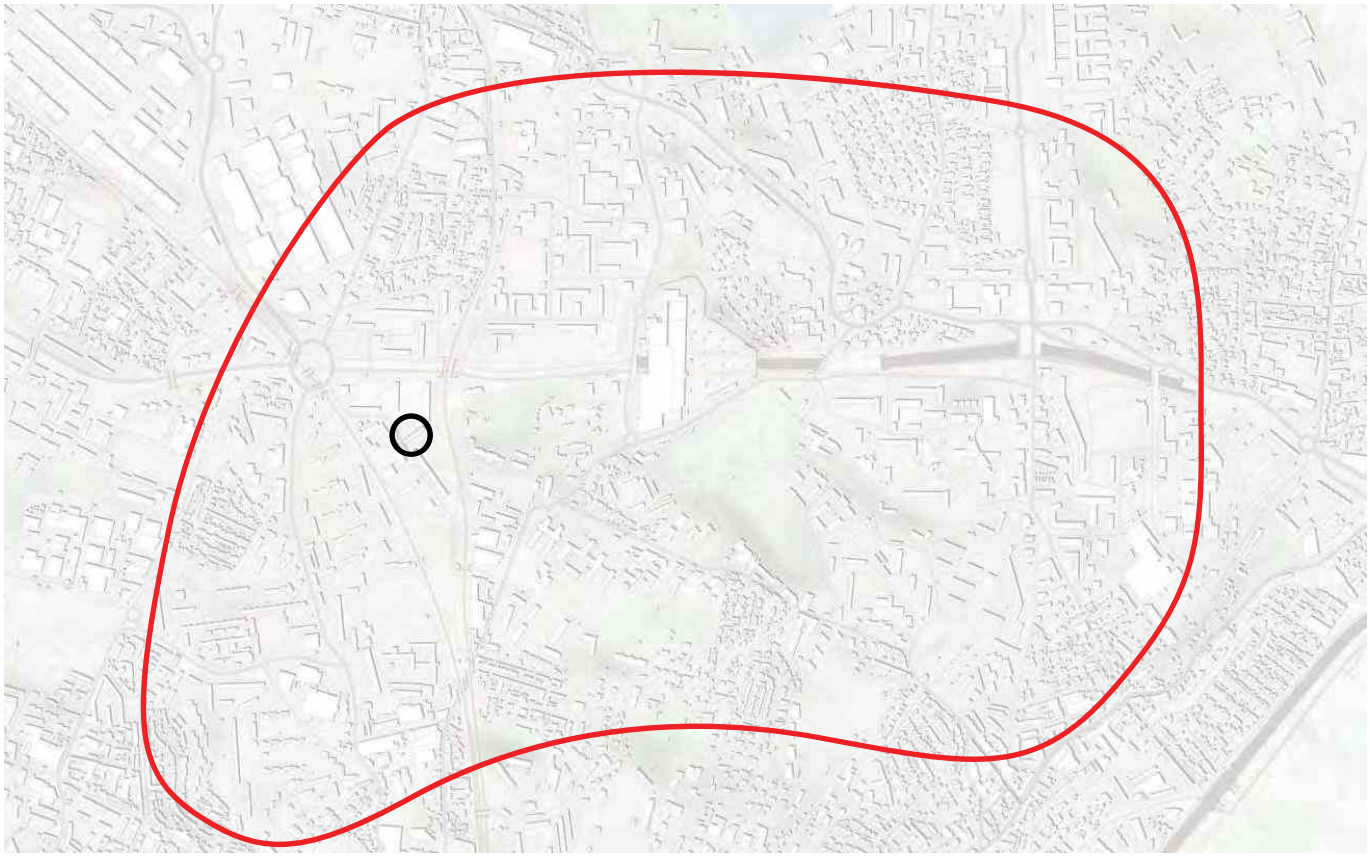
Difficilement accessibles au coeur de quartiers enclavés, les commerces qui y sont présents ont pour consommateurs les résidents de ces quartiers. Or, ces populations sont fragiles économiquement. De fait, elles s'orientent davantage vers les commerces les moins chers. Comme le Marché aux Puces par exemple ou des grandes surfaces de *hard discount*.

Les rares commerces encore présents dans ces coeurs de quartiers occupent néanmoins un rôle important d'animation du territoire, ils font figure de repères et de potentiels lieux de convivialité : ce sont des éléments structurants en matière de déplacements.

Le Merlan est la centralité majeure du territoire du Grand Saint-Barthélemy : les autres commerces n'ont pas forcément voix au chapitre, si ce n'est sur les flux de mobilités. Voilà pourquoi les commerces implantés dans les coeurs de quartiers connaissent bien des difficultés pour subsister à leurs côtés.

Force est de constater qu'un seul coeur de quartier accueille encore quelques commerces et/ou activités : Font-Vert. Ce constat peut s'expliquer par le fait que Font-Vert est le seul quartier - jusqu'à aujourd'hui - à être enclavé de toute part par des limites non circulables (voies ferrées et L2 non requalifiée). Par conséquent, leur emplacement leur offre une situation de monopole vis-à-vis des habitants qui ont des difficultés à se déplacer au-delà des limites du quartier.

Les micro polarités au coeur des quartiers



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Coeur de Font-Vert

Programmation

École, restaurant, alimentation, mosquée.

Qualité des dessertes viaires

Le quartier de Font-Vert est fort enclavé entre les voies ferrées et la L2.

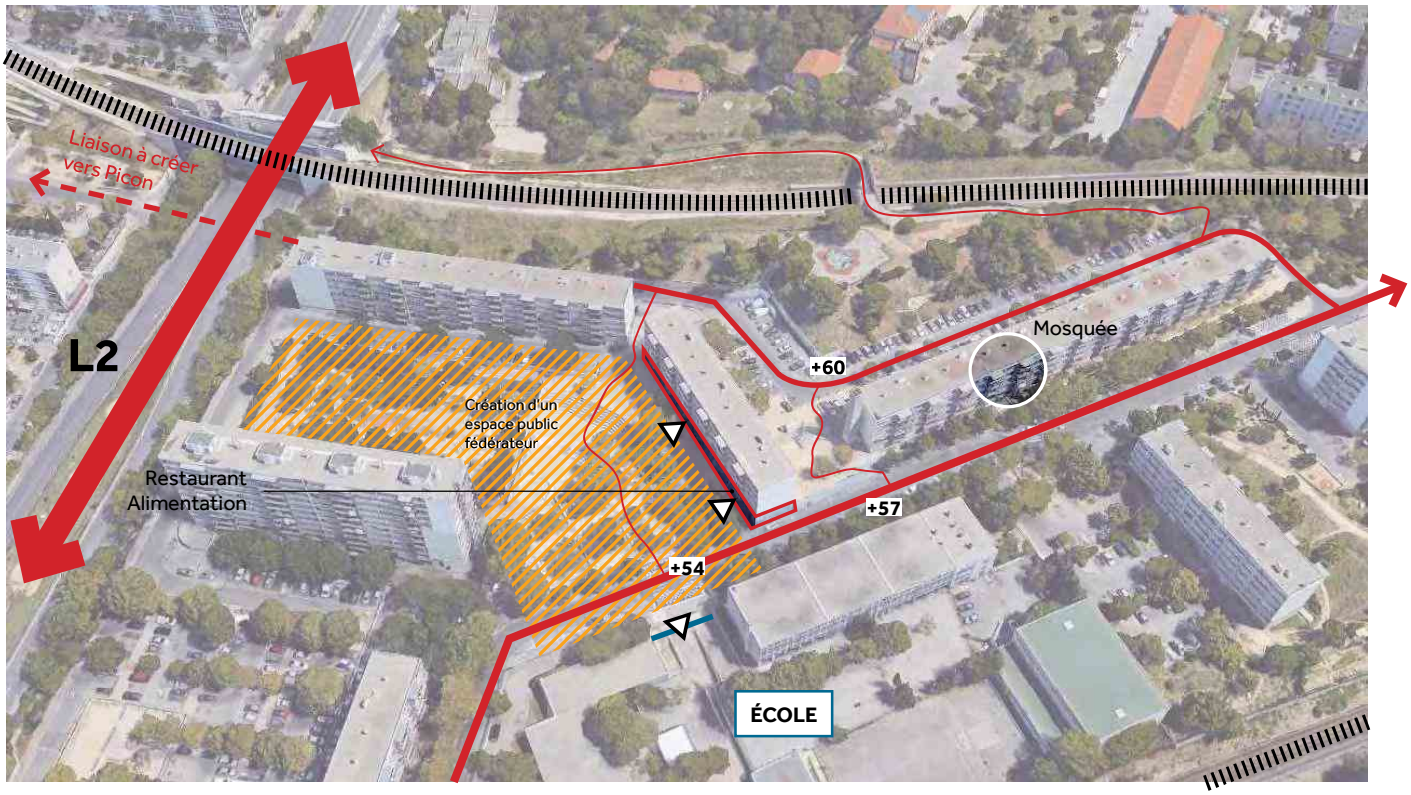
Cette polarité hyper locale du coeur de Font-Vert est elle-même enserrée entre la Rue Font-Vert et la Rue des Cédrats.

Qualité de l'espace public

L'espace public est marqué par la topographie du site (7m de différence entre les deux rues). Un vaste espace public s'étend devant les rares commerces : l'Agora. Cet espace est aujourd'hui prisé par les habitants.

Avec l'école à proximité, cet espace offre un potentiel évident pour être conforté comme centralité du quartier, centralité autour de laquelle des commerces peuvent prendre place.

Enjeu :L'affirmation d'un espace public fédérateur autour duquel s'organise la vie quotidienne du quartier de Font-Vert, de l'école au maintien/développement de commerces de proximité.



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

3.2. CRÉER DES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ QUI FONT SENS

Une centralité se définit par la concentration en un même lieu de commerces, de services et d'équipements.

Les quartiers du Grand Saint-Barthélemy ne disposent aujourd'hui pas de «réelles» centralités. Les projets en cours ont tendance à en faire émerger sans pour autant les définir comme telles. Tous les ingrédients constitutifs d'une centralité de quartier ne sont pas forcément là.

Objectif

L'ambition est d'offrir aux habitants des polarités de proximité/de quartier qui font sens, des polarités accessibles et qualitatives.

Pour cela, elles doivent combiner utilité durable et attractivité. Cela se caractérise par une réponse adéquate sur trois points essentiels :

- la programmation ;

- l'accessibilité et la mise en réseau des services, commerces et équipements ;

- le confort et la qualité urbaine et paysagère.

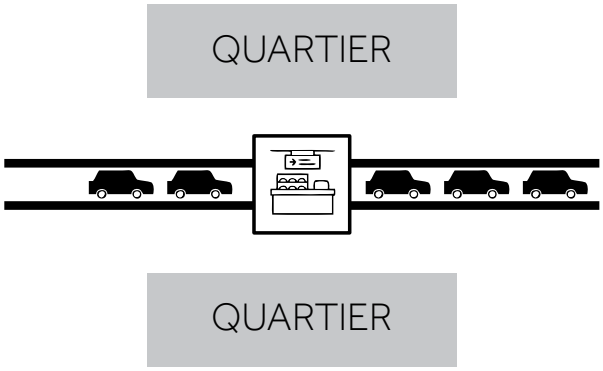
Programmation

- Veiller au (re)dimensionnement et au (re)positionnement des commerces sur les flux : la typologie et la complémentarité des commerces et services de chaque polarité est essentielle - il s'agit d'une des conditions de leur utilité durable. Pour ce faire, identifier très clairement les besoins en matière de commerces, services, équipements et accessibilité est une nécessité et sera développer dans les études de secteurs (à l'échelle du secteur et au sein d'un territoire plus vaste) ;

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Aujourd'hui :

Des centralités caractérisées par leur accessibilité automobile

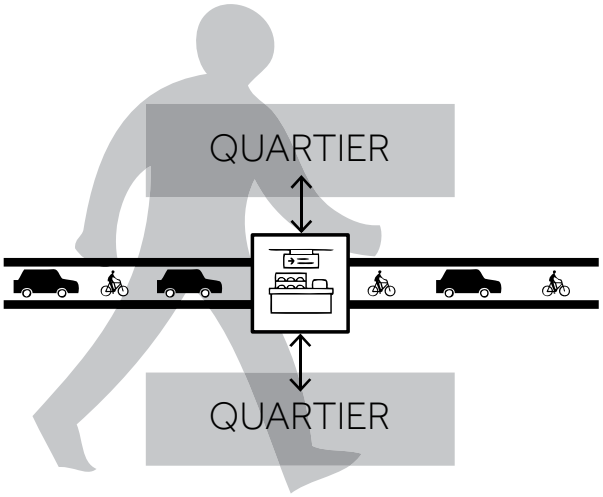


Demain :

Le piéton au coeur des centralités

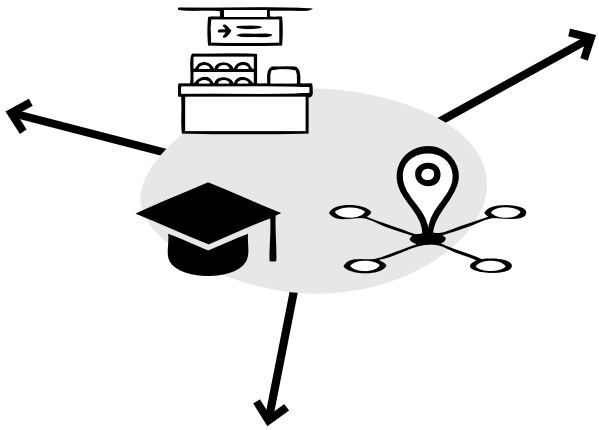
> accessibilité facilitée depuis les quartiers et vers l'extérieur

> qualité des espaces publics



Concentration des commerces sur les flux

Intensité urbaine au croisement des flux, des commerces, des équipements et des services



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Accessibilité et mise en réseau dans un système plus vaste

- Améliorer l'accessibilité aux centralités par un traitement qualitatif des espaces qui les desservent : une qualification/requalification des espaces publics permet des trajets plus confortables et sécures pour les modes doux (piéton et vélo), aussi le stationnement est un enjeu à traiter pour un espace urbain plus sécure et plus agréable ;

- Mettre en place un maillage plus fin du territoire pour faciliter la vie quotidienne des habitants : une plus grande facilité d'accès à un grand nombre d'équipements doit être offerte aux habitants en intégrant ces fonctions urbaines aux coeurs des boucles de déplacements du quotidien (notamment la desserte des équipements scolaires, commerces et lieux de travail).

C'est à cette échelle de proximité que l'amélioration des services rendus aux habitants sera la plus efficace. Cela se traduira notamment par une réduction des déplacements motorisés et par une perception plus valorisante des quartiers lors des déplacements en modes doux.

En effet, le degré de choix dans les équipements, les services et les commerces situés à une distance accessible à pied depuis son domicile et la qualité des espaces publics en permettant l'accès sont un indicateur très fiable de qualité de vie urbaine.

Confort et qualité urbaine et paysagère

- Combiner une utilité durable et une attractivité suffisante permet d'investir sur l'aménagement urbain et paysager de ces lieux et d'en améliorer la qualité (qualité d'espaces publics bien souvent défaillante aujourd'hui).

- Mettre en place des lieux de rencontres et de convivialité, situés au coeur des parcours du quotidien ou de visites, des lieux où l'on s'arrête, fait une halte, se donne rendez-vous, etc.

Il s'agit ainsi de sortir d'une logique de pôles pour créer des centralités locales qui fonctionnent en réseau.

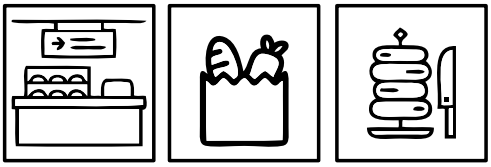
Ces centralités sont reliées de façon qualitative : complémentarité des programmes développés, qualité des espaces publics, accessibilité renforcée pour permettre la fréquentation quotidienne de chacune des centralités.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Concentration et mise en réseau des usages et des fonctions urbaines

Commerces

Alimentation, supermarché, primeur, snack...



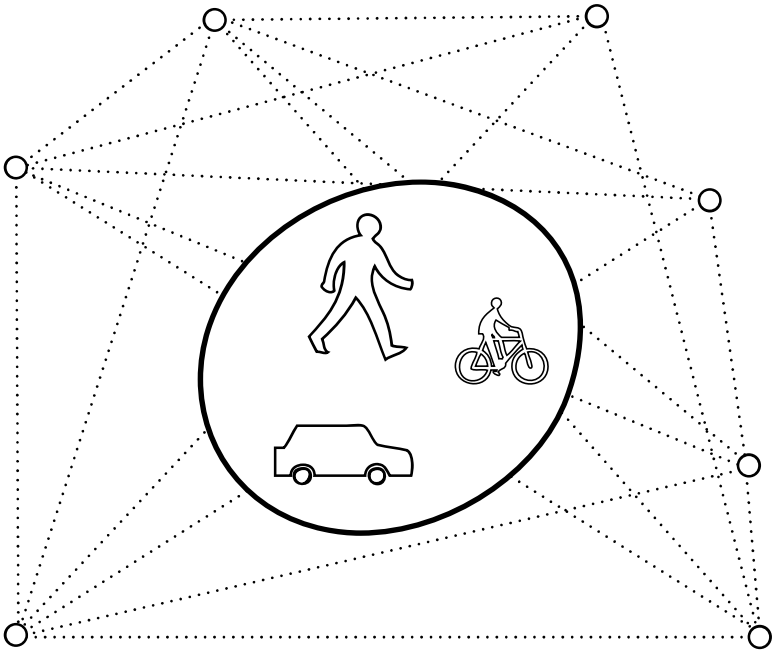
Espaces verts de quartier

Aires de jeux, jardins partagés, squares...



Équipements culturels





Espace public emblématique



Terrains de sport

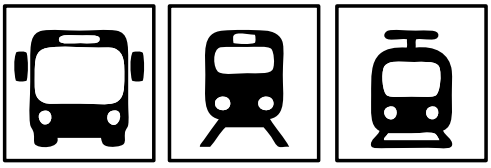


Locaux d'activité



Transports en commun

Bus, BHNS, TER, métro



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SYNTHÈSE - CENTRALITÉS

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy s'articule autour de centralités d'échelles et d'importances variables.

Chaque type de centralités possède ses caractéristiques propres et ses enjeux singuliers auxquels il faut apporter des réponses adaptées afin de permettre de conforter et de voir émerger des centralités qui font sens.

Le CU du Merlan fait figure d'ovni : de par sa taille conséquente, son aménagement pensé pour l'automobile. Son attractivité dépasse les frontières du Grand Saint-Barthélemy. Toutefois, avec les changements opérés sur la L2, une réflexion doit être menée quant à son futur. Cela sera développé ultérieurement dans le cadre de la mission 3.

Les noyaux villageois fonctionnent bien en frange des quartiers. Leur assise historique n'est pas à remettre en question.

Les polarités en frange des quartiers voient leur attractivité liée à leur degré d'accessibilité automobile et à leur capacité à capter les flux qui les traversent. Ce fonctionnement n'est pas corrélé à celui des quartiers voisins. Dans le contexte actuel, ils ne rayonnent pas sur leurs environs.

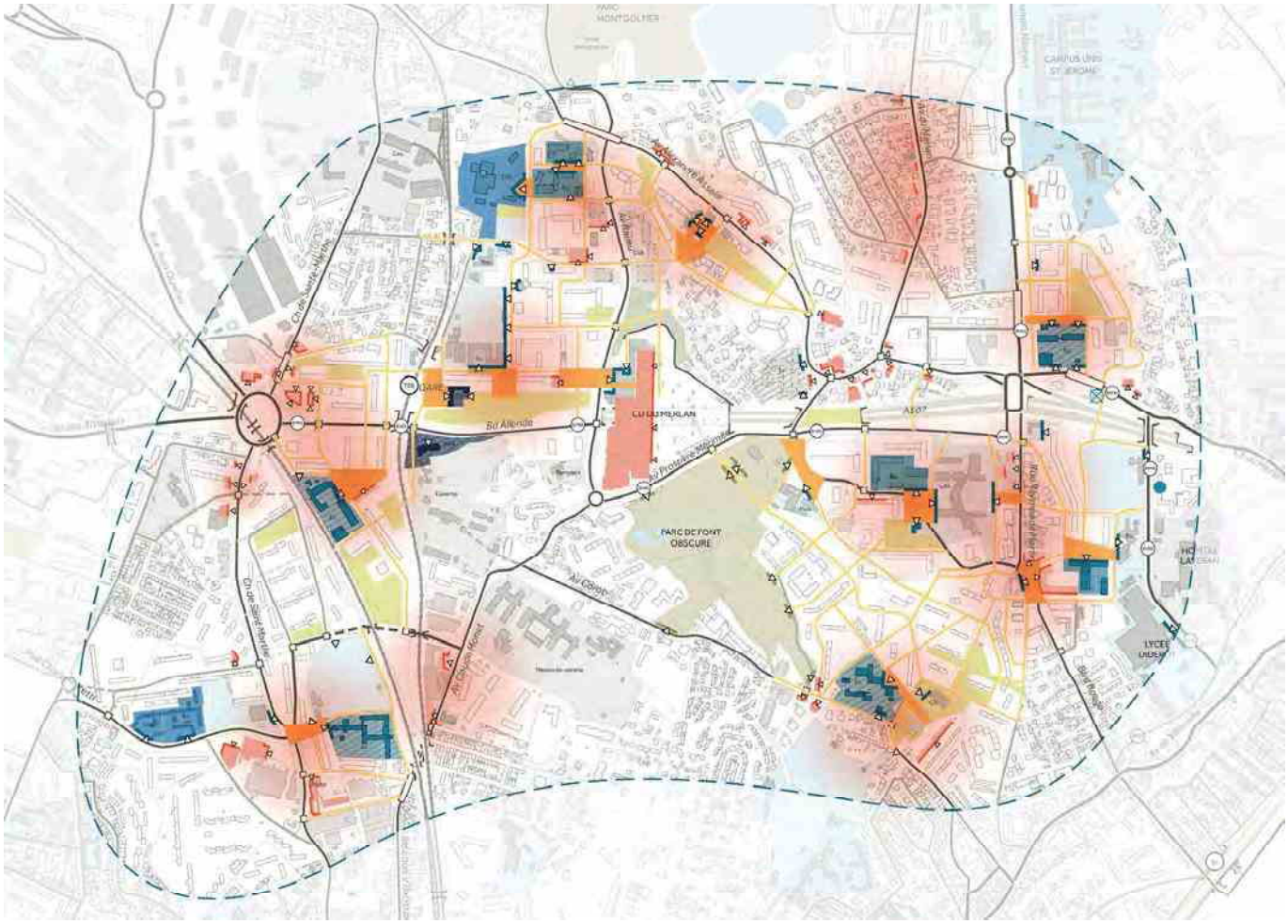
Au coeur des ceux-ci, les micro-centralités locales sont en difficultés du fait de leur distance par rapport aux flux. Elles structurent toutefois la vie quotidienne (notamment en matière de déplacement) et peuvent avoir un important rôle dans l'animation des quartiers dans lesquelles elles sont implantées.

Qu'elle soit métropolitaine ou plus locale, les centralités ont l'accessibilité en commun.

Il convient donc donc de la faciliter dans le projet, à la manière de ce qui a pu être engagé aux Flamants. Il s'agit d'affirmer l'importance de l'espace public comme élément fédérateur, qui permet l'articulation des différentes fonctions urbaines que les centralités concentrent.

Afin de permettre l'intensité urbaine la plus grande au niveau de ces centralités, il est nécessaire de concentrer les fonctions urbaines tels que le commerce, les équipements et la mobilité. Dans ce contexte, il est important de cadrer l'implantation de ces fonctions au niveau de ces points où l'intensité est la plus grande pour une meilleure lisibilité du territoire et l'affirmation de séquences aux identités affirmées.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Légende

Fonctions urbaines

- Équipement public
- Commerces/services
- Façades commerciales

Flux principaux

- Voies existantes
- Voies projetées
- Cheminements piétonniers

Centralités de quartier

- Secteur d'intensité urbaine / Centralité à conforter/créer par l'aménagement de l'espace public, la mise en réseau des fonctions urbaines
- Espaces publics fédérateurs à l'échelle du quartier : Lieux de la vie quotidienne du quartier / lieu représentatif d'une identité de quartier, accueillant et fédérateur

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

ORIENTATION - CENTRALITÉS

1. Le Centre Urbain du Merlan

- Envisager le devenir du Merlan avec l'évolution de son accessibilité liée aux transformations de la L2 (suppression de bretelles d'accès) ;

- Affirmer son rôle de centralité locale.

2. Centralité sud du Chemin de Sainte-Marthe

- Donner plus de lisibilité aux espaces publics ;

- Désenclaver les équipements (notamment l'école Saint-Barthélemy SNCF) ;

- Rationaliser le stationnement et réduire la place accordée à la voiture.

3. Centralité nord du Chemin de Sainte-Marthe

- Créer davantage de liens entre le Chemin de Sainte-Marthe et Cité SNCF (voies partagées et/ou sentes piétonnes) là où se dresse aujourd'hui un mur notamment ;

- Rationaliser le stationnement et rendre plus sécure le Chemin de Sainte-Marthe (en particulier en matière d'arrêt minute).

4. Centralité nord du rond-point Pierre Paraf

- Affirmer la position de porte d'entrée du territoire du Grand Saint-Barthélemy en termes de composition urbaine et d'espaces publics ;

- Conforter l'activité existante.

5. Centralité à l'intersection de la Rue Mahoubi Tir et de l'Avenue Raimu

- Requalifier l'espace public entre les commerces, l'Avenue Raimu et le collège ;

- Rationaliser le stationnement pour libérer davantage d'espaces aux espaces publics et à d'autres programmes.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6. Avenue Ansaldi/Les Flamants

- Poursuivre la création d'adresses sur l'Avenue Ansaldi.

7. Coeur du Plateau de Villecroze

- Rendre plus lisible la centralité autour des parvis de l'école et du collège ainsi que de l'espace vert où se situe la crèche pour affirmer ce lieu comme la centralité de ce quartier

8. Vallon de Malpassé

- Faire de l'espace public reliant les équipements un espace public fédérateur.

9. Coeur de Font-Vert

- Rendre plus sécure la sortie de l'école ;
- Articuler l'espace public avec les RDC des bâtiments qui le limitent.

10. Noyau villageois de Saint-Barthélemy

11. Noyau villageois du Merlan

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Ecole Corot



Ecole Busserine

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

4

POUR UN MAILLAGE D'ÉQUIPEMENTS SUFFISANT ET COMPLET

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

4.0. CARTE GÉNÉRALE

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy est pourvu de multiples équipements : de la crèche à l'université, en passant par un hôpital et des collèges.

Il est important de noter que le CU du Merlan concentre des équipements majeurs : la Scène nationale du Merlan, une médiathèque et le seul commissariat présent sur ce territoire.

Les équipements participent fortement à apporter de l'intensité urbaine dans un territoire. Plus il y en a, plus elle est grande.

Toutefois, certains équipements y participent davantage. Il s'agit des équipements «du quotidien», ces équipements qui sont utilisés de manière récurrente et par un nombre important de personnes (que cela soit directement ou non).

Le maillage en équipements d'un territoire est relativement faible.



Ecole Corot



Scène nationale du Merlan

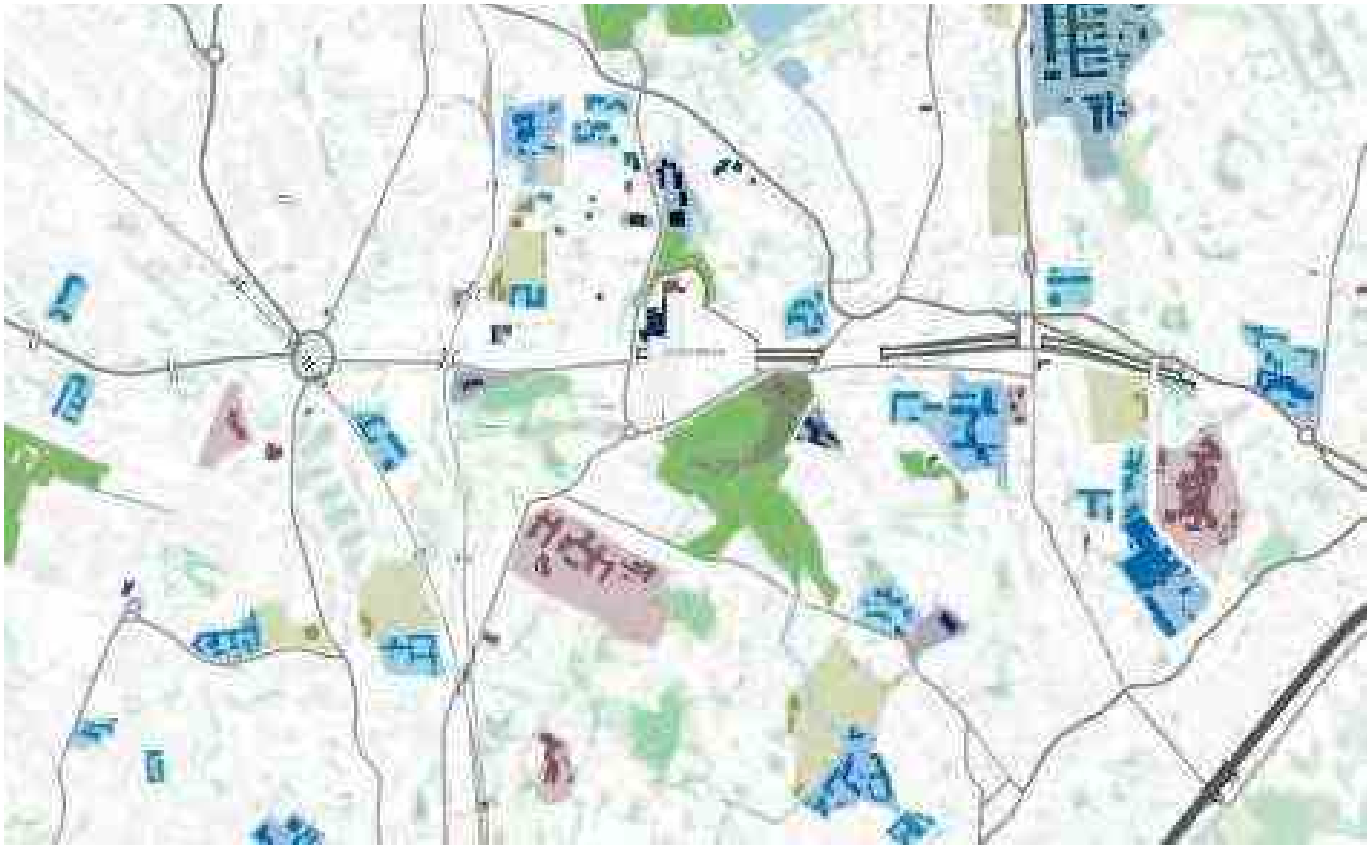


Parc Font Obscure



Ecole Font-Vert

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Les équipements du Grand Saint-Barthélemy

- Groupe scolaire/petite enfance
- Lycée/Collège
- Formation/université
- Sport/Loisir
- Service administratif Social / Santé / Cultuel
- Culture/Jeunesse
- Sport/Loisir
- Espaces verts



Maison des Familles et des Associations



Ecole Cité SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

4.1. CRÈCHES

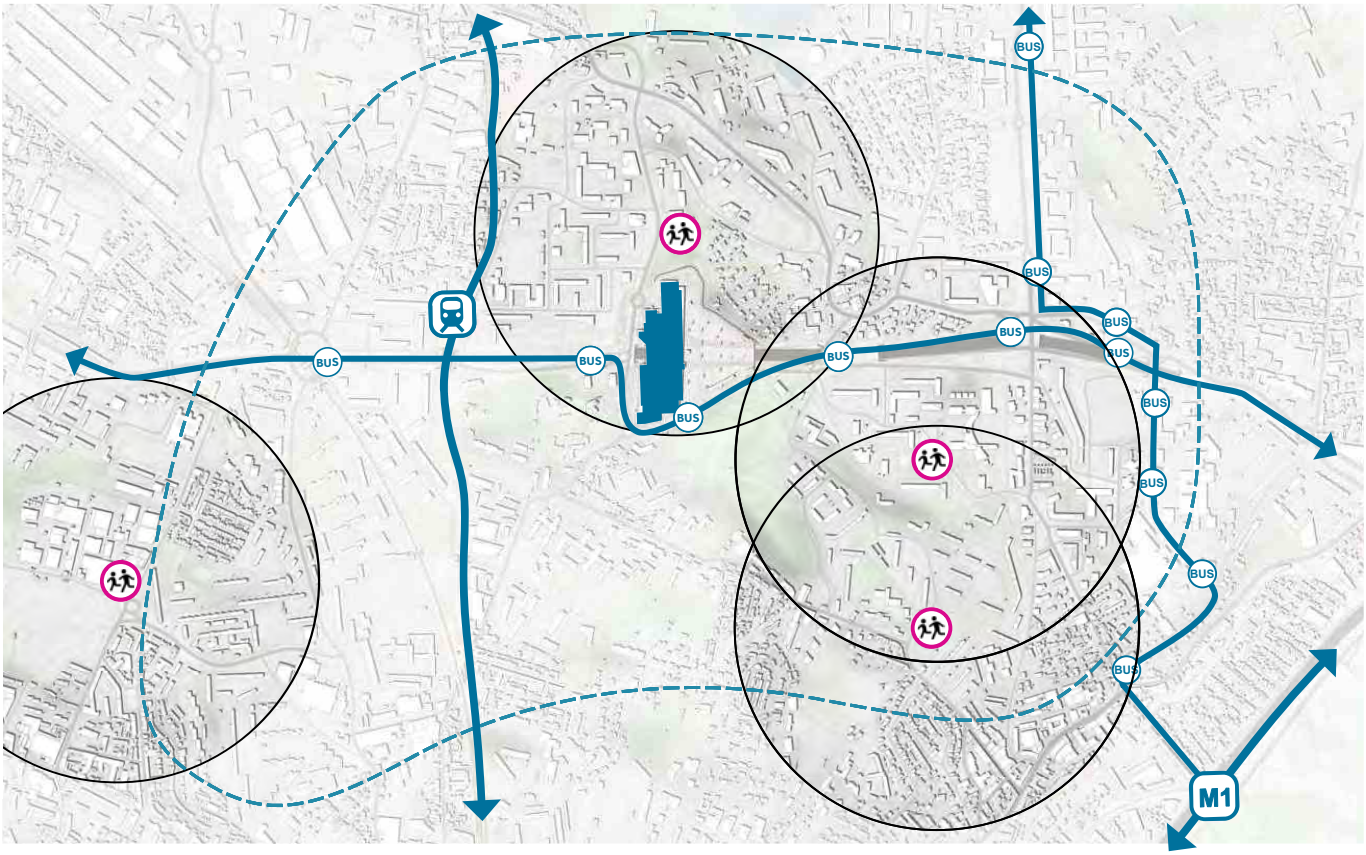
Alors que la population du territoire du Grand Saint-Barthélemy est composée de beaucoup de jeunes et très jeune (près de 25% de 0-14 ans contre 18% pour Marseille et pour la France), il ne dispose pas de suffisamment de crèches.

Il existe un véritable manque en matière de structure d'accueil de la petite enfance sur le territoire.

Certains quartiers - Font-Vert, Cité SNCF, Picon - ne disposent tout simplement pas de tels équipements.

Aussi, les crèches présentes sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy ne sont pas des plus accessibles.

En effet, la qualité des cheminements piétons et la topographie marquée ne facilitent pas l'accès à pied à ces lieux. Les trajets sont d'autant plus ardus quand ils sont effectués derrière une poussette.



Un territoire peu pourvu en crèches

Crèches

Rayon de 500m autour des crèches

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

4.2. GROUPES SCOLAIRES

Les groupes scolaires sont des lieux du quotidien. Ils sont aussi les lieux où peut prendre place la mixité sociale.

En effet, la première ségrégation spatiale et sociale se fait par l'école : elle est le premier indicateur social.

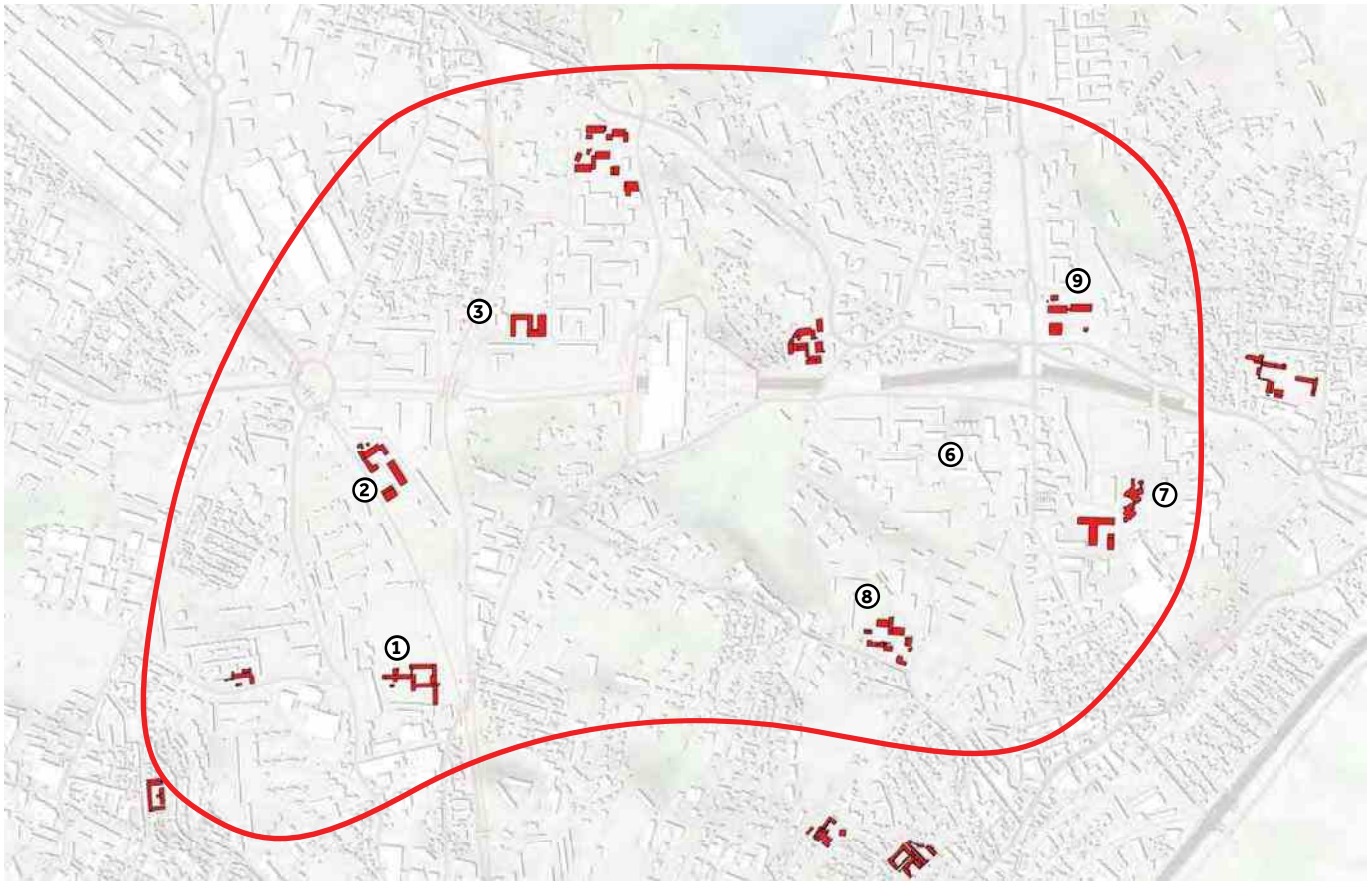
Voilà pourquoi il est nécessaire de :

- offrir des équipements salubres et accessibles (questionner notamment la localisation de GS à proximité de la pollution de la L2) ;

- proposer une programmation différenciante (ex : apprentissage du code dès le plus jeune âge...) afin d'attirer des habitants d'autres quartiers ou pour concurrencer l'inscription dans un établissement privé. Il convient ici de rappeler l'importance de l'offre scolaire dans les projets de renouvellement urbain ;

- désenclaver les groupes scolaires et les intégrer pleinement au tissu urbain par la mise en place de parvis et d'espaces publics qualitatifs ;

- questionner la carte scolaire.



Les groupes scolaires du Grand Saint-Barthélemy

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1- Groupe scolaire Saint-Barthélemy SNCF

253 élèves en maternelle et 413 en élémentaire

11 classes de maternelle, 17 en élémentaire

Groupe scolaire très enclavé entre une barre de logements et les voies ferrées : il est invisible depuis l'espace public.

Accès depuis le Boulevard Charles Moretti, qui tient davantage du parking résidentiel que du parvis.

2- Groupe scolaire Font-Vert

166 élèves en maternelle et 208 en élémentaire

7 classes de maternelle, 9 en élémentaire

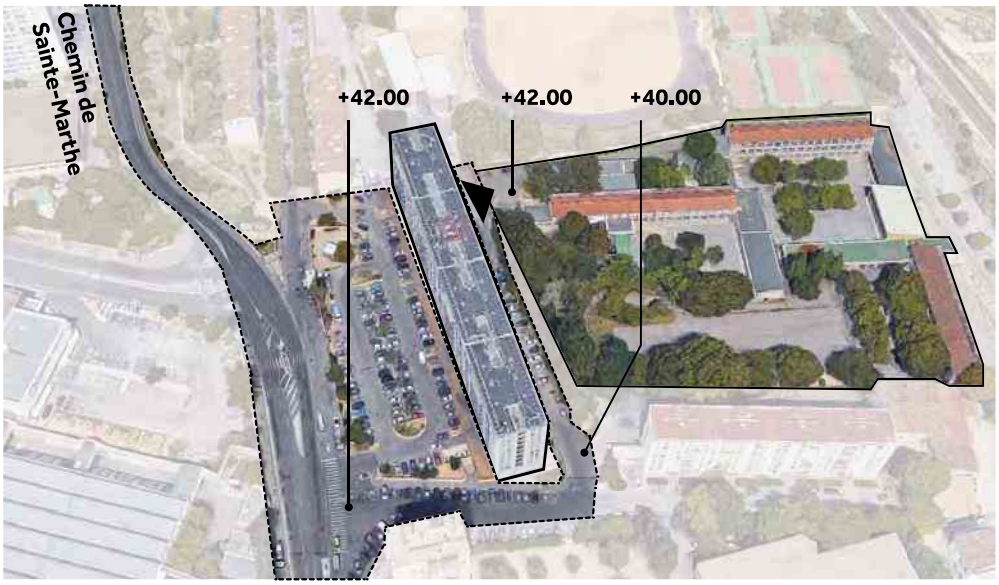
Le groupe scolaire est enclavé entre les voies ferrées et une unique voie de desserte.

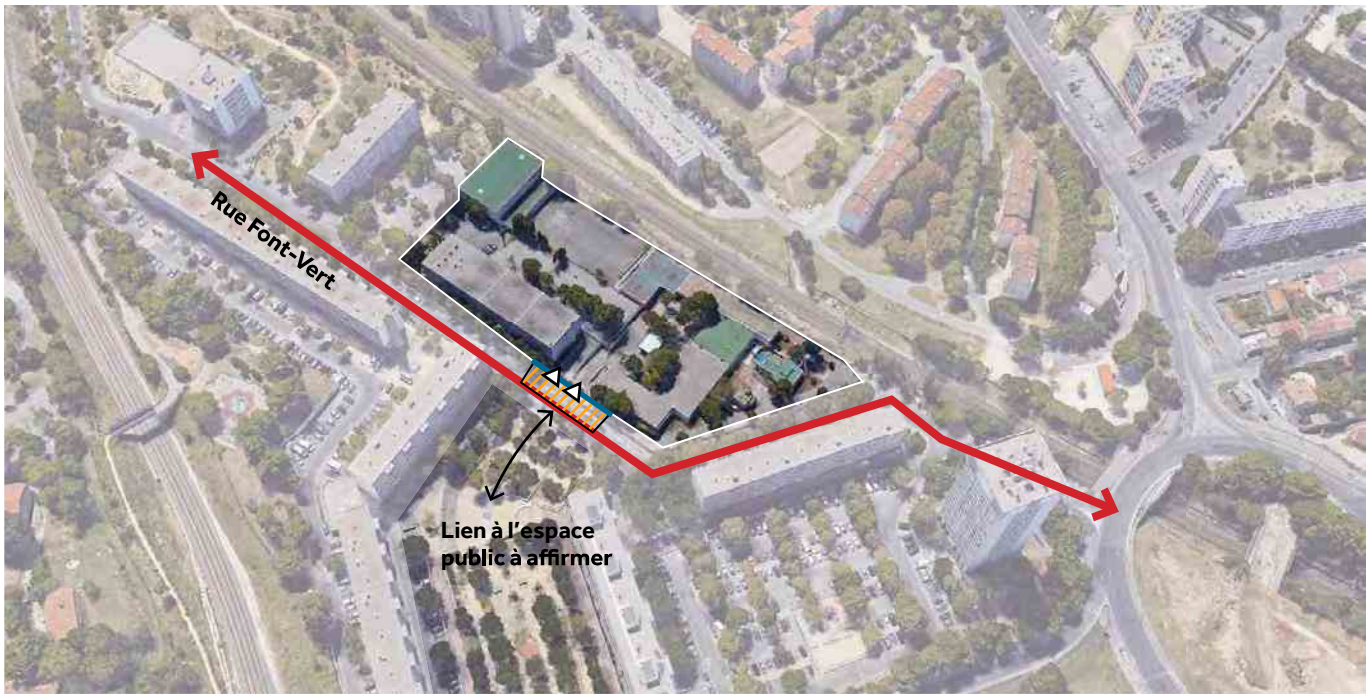
Accès depuis la Rue Font-Vert. Le groupe scolaire ne dispose pas de dépose-minute ni de places de stationnements à proximité.

De plus, le parvis n'est pas suffisant pour le nombre d'élèves concernés.

Un lien est à établir entre le groupe scolaire et l'espace public qui lui fait face, de l'autre côté de la Rue Font-Vert.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

3- Groupe scolaire et plateau sportif Busserine

Livré en 2015 (architecte : Kern + associés), groupe scolaire construit dans le cadre du PRU 1.

172 élèves en maternelle et 243 en élémentaire

Groupe scolaire : 7 classes de maternelle et 12 classes élémentaires

Plateau sportif : terrain de football (105x68), piste d'athlétisme, vestiaires, gradins, un gymnase

Accès : parvis depuis le Boulevard Charles Mattei, disposant d'un plateau sportif l'école est également à côté de la plaine des Loisirs

4- Groupes scolaires Vayssière 1/2/3

406 élèves en maternelle et 408 en élémentaire

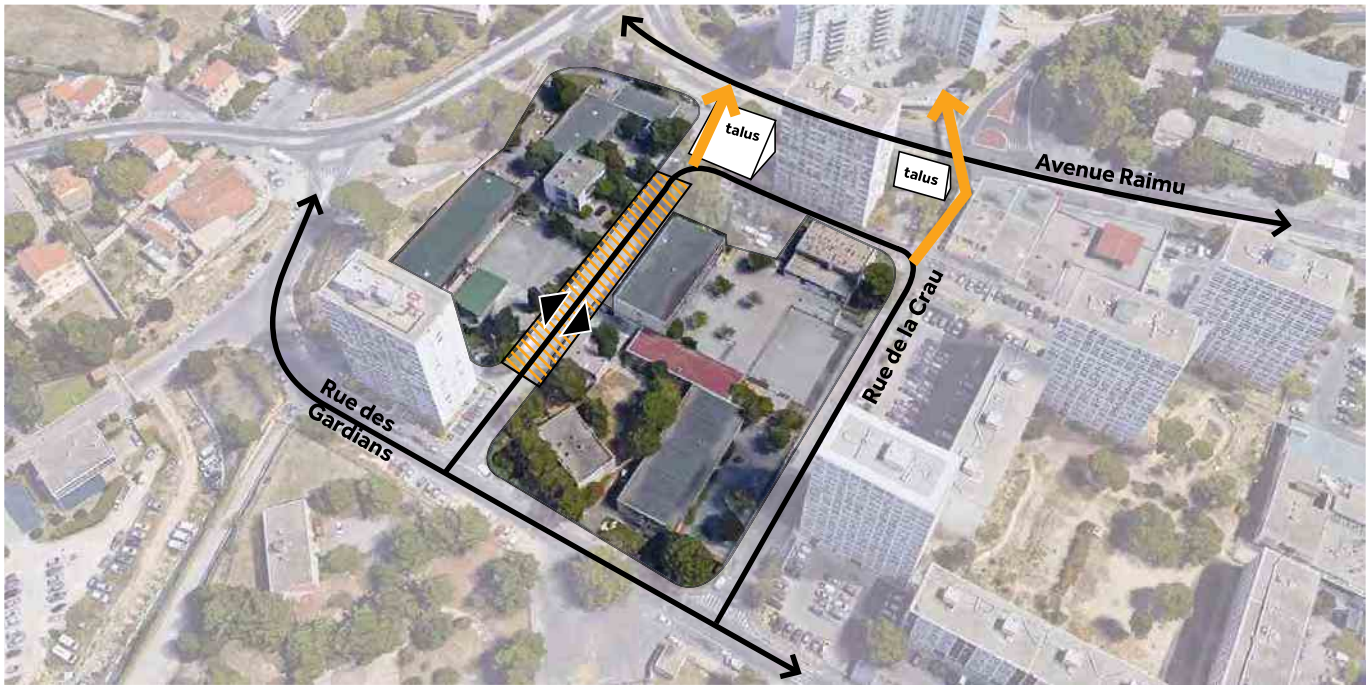
17 classes de maternelle, 17 en élémentaire

École concernée par le Plan Ecole Avenir, elle est dégradée.

Accès depuis la Rue de la Crau pour toutes les écoles. Des liaisons vers l'Avenue Raimu existent, toutefois elles sont peu engageantes (pente et/ou passerelle). Ces itinéraires peuvent être difficilement praticables pour des personnes devant se déplacer avec des poussettes.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

5- Ecole Saint-Barthélemy Flamants

146 élèves en maternelle et 166 en élémentaire

Groupe scolaire : 6 classes de maternelle et 7 classes élémentaires

Accès : parvis depuis l'Avenue Alexandre Ansaldi, voie passante qui ne présente pas de dépose-minute ou d'un nombre satisfaisant de places de stationnements jouxtant l'école

Localisation problématique : l'école est à 20mètres de la L2/A507, voie très importante et qui génère des nuisances sonores et une pollution de l'air.

Il serait préférable de déplacer ce groupe scolaire dans un environnement plus favorable, comme dans le périmètre de l'AAP des Flamants par exemple.

6- École Malpassé Les Oliviers

203 élèves en maternelle, 266 en élémentaire

9 classes de maternelle et 11 classes élémentaires

École concernée par le Plan École Avenir, elle présente de fortes dégradations matérielles qui se sont traduites par l'effondrement d'un faux-plafond en janvier dernier.

Accès depuis l'Avenue Saint-Paul. Si l'école dispose d'un dépose-minute (partagé avec le collège voisin), elle n'a pas de réel parvis.

Aussi, son accessibilité est limitée depuis les logements situés au nord. Le maillage du quartier est à questionner.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

7- École maternelle Bouge

117 élèves

5 classes de maternelle

École concernée par le Plan Ecole Avenir, elle présente de fortes dégradations matérielles.

Un projet est à l'étude, la faisabilité a été réalisée.

Accès depuis la Rue de Marathon. Il se fait depuis le trottoir : l'école ne dispose pas de parvis.

8- Ecole Saint-Just Corot

191 élèves en maternelle, 306 en élémentaire

soit : 8 classes de maternelle et 13 classes élémentaires

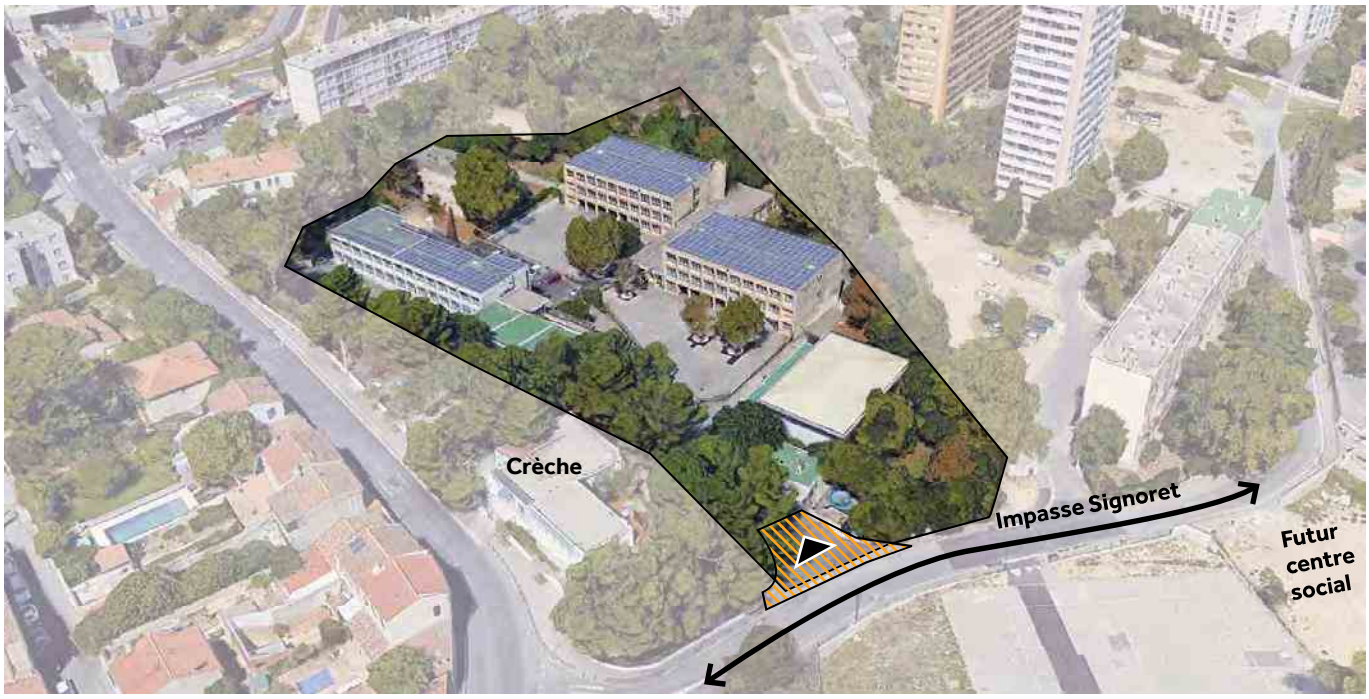
École qui présente des qualités paysagères et architecturales.

Accès depuis l'Impasse Signoret. Elle ne dispose pas de parvis ni dépose-minute.

Aussi, l'entrée est à réinterroger dans le cadre d'un projet d'espaces publics en lien avec l'équipement social, la Traverse des Cyprès et l'Impasse Signoret.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

9- Groupe scolaire Saint-Jérôme Les Lilas

138 élèves en maternelle, 233 élèves en élémentaire

6 classes de maternelle et 10 classes élémentaires : données non connues.

Accès depuis la Rue Fernand Léger (cette voie est une impasse)

À proximité de voies très passantes : Chemin du Merlan à la Rose et A507.

L'accessibilité à ce groupe scolaire doit être étudiée de concert avec le maillage du quartier voisin.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

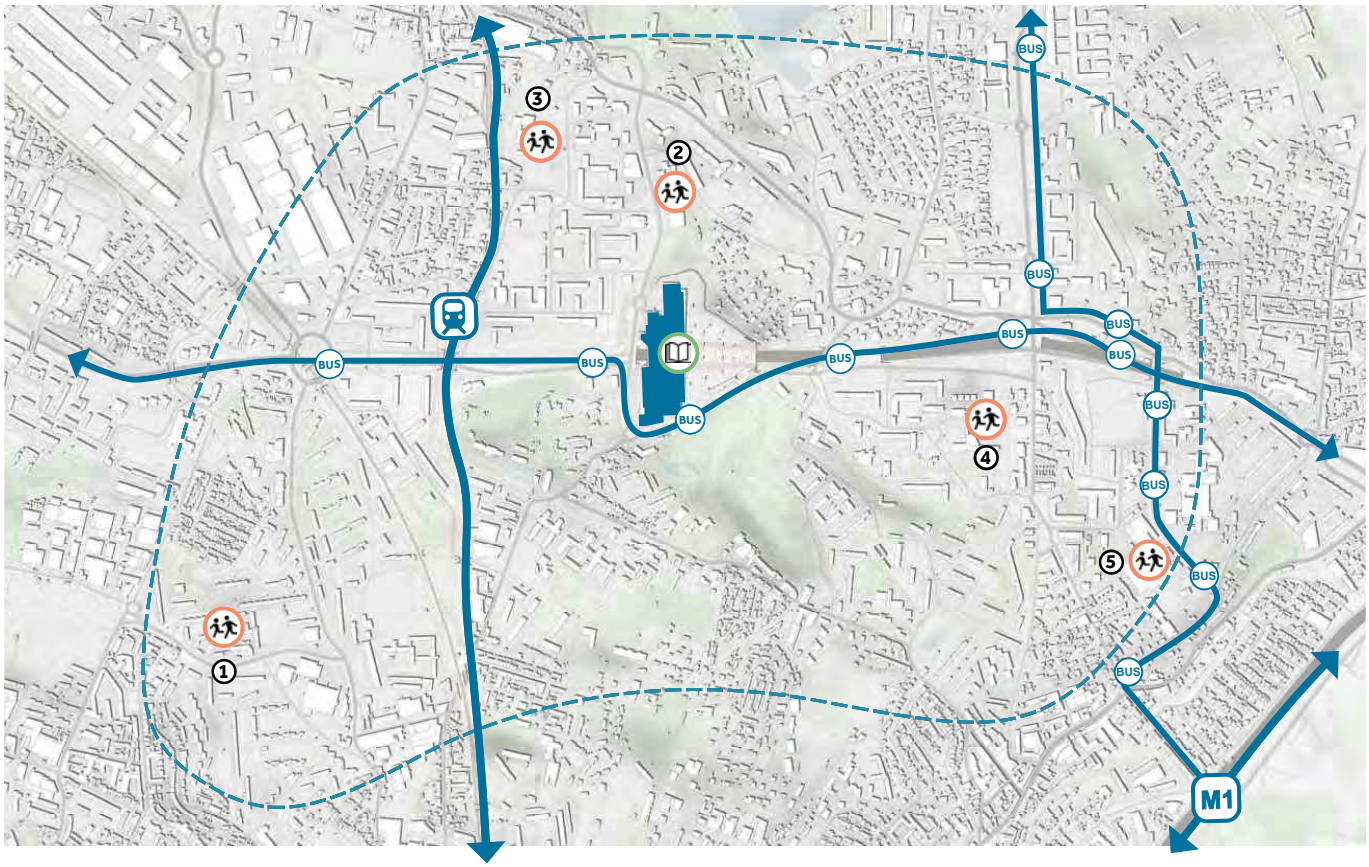
4.3. COLLÈGES/LYCÉE

Les collèges et lycées sont des lieux du quotidien. Comme les écoles, ils sont des lieux **où la mixité sociale peut prendre place**.

Il convient donc d'offrir des équipements **salubres et accessibles** aux collégiens et lycées du territoire du Grand Saint-Barthélemy.

Aussi, ces équipements sont générateurs de bon nombre de déplacements piétonniers. En effet, les élèves qui les fréquentent ne disposent pas d'autres options de mobilité (en général) que la marche. Voilà pourquoi un effort tout particulier doit être porté sur l'accessibilité piétonne et la mise en place de places publiques rendant lisibles ces équipements depuis l'espace public.

Ces établissements scolaires vont de pair avec d'autres comme les médiathèques. Or, le territoire est peu pourvu en la matière : seul le Merlan dispose d'un tel équipement. Au centre du territoire, la médiathèque est relativement éloignée des différents établissements scolaires.



Les collèges et les lycées

Collèges et lycées

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

5- Lycée Denis Diderot

1300 élèves

67 classes, terrains de sport, 1 gymnase

Accès depuis le Boulevard Charles Moretti.

Desservi en transport en commun par les lignes 28 et 530 et BHNS B3.

Il s'agit de l'unique lycée présent dans le périmètre du Grand Saint-Barthélemy.

La rénovation du lycée Denis Diderot s'est achevée en 2016 (architectes : agence Fradin Weck). Toutefois, l'entrée du lycée est située sur le Boulevard Lavéran et ne dispose pas d'un parvis adéquat avec le nombre d'élèves accueillis.

Temps de trajet en transports en commun depuis :

- Font-Vert : 23 minutes
- Cité SNCF : 25 minutes
- Busserine : 12 minutes
- Picon : 17 minutes
- Les Flamants : 16 minutes
- Saint-Paul : 9 minutes
- Corot : 14 minutes

Entrée du lycée



À l'intérieur du lycée (source : Fradin Weck)





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1- Collège Clair Soleil

460 élèves

21 classes, 1 stade, 1 gymnase

Accès depuis le Boulevard Charles Moretti.

Desservi en transport en commun par les lignes 28 et 530.

Les voies qui mènent au collège sont très routières (larges espaces dédiés à la voiture, peu/pas d'aménités urbaines le long, vitesse importante), notamment le Chemin de Sainte-Marthe.

Aussi, l'entrée du collège est située directement sur la rue, sans parvis clairement aménagé.

Collège intégré au Plan Charlemagne instauré par le département des Bouches-du-Rhône (2021-2027).

Entrée du collège



Gymnase depuis le Chemin de Sainte-Marthe



2- Collège Édouard Manet

455 élèves

27 classes, terrains de sport, gymnase

Accès depuis l'Avenue Raimu.

Desservi en transport en commun par les lignes 27, 33, 38, 53.

Collège intégré au Plan Charlemagne instauré par le département des Bouches-du-Rhône (2021-2027). Sa relocalisation est prévue.

Entrée du collège



Abords du collège



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

3- Collège Phitéas

360 élèves.

17 classes, 1 gymnase, terrains de sport.

Accès depuis la Rue des Gardians.

Desservi en transport en commun par les lignes 33, 38 et 27.

Entrée du collège



Gymnase depuis le Chemin de Sainte-Marthe



4- Collège Auguste Renoir

400 élèves

15 classes, terrains de sport, gymnase

Accès depuis l'Avenue Saint-Paul.

Desservi en transport en commun par les lignes 32 et 38.

L'entrée du collège, qui jouxte celle de l'école voisine (école Malpassé Les Oliviers), est enclavée dans le quartier.

L'espace vert situé de l'autre côté de l'Avenue Saint-Paul est à connecter à cette entrée. Cela est d'autant plus nécessaire qu'il accueille une crèche.

Toutefois, le caractère routier de la voie et l'importante emprise des stationnements résidentiels créent aujourd'hui une limite entre ces deux équipements publics.

Entrée du collège

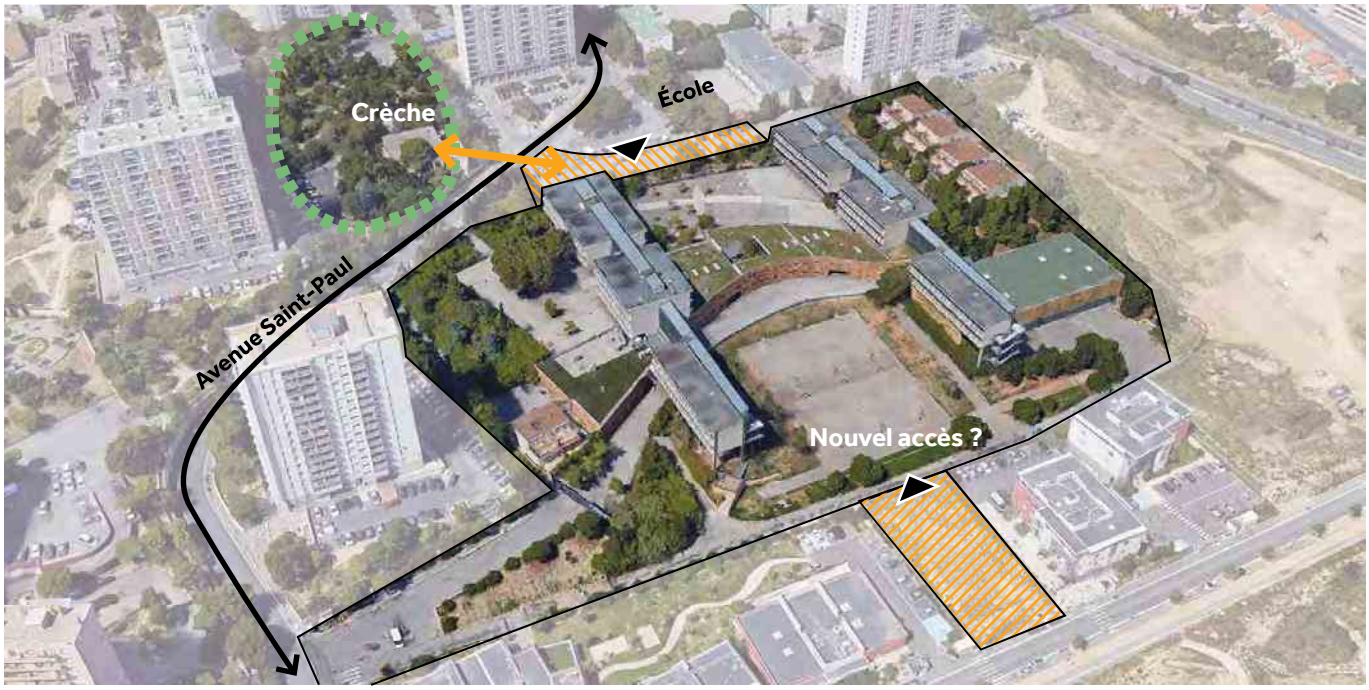


Abords du collège



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

4.4. CENTRES SOCIOCULTURELS

Tous les quartiers disposent de centres socioculturels. Ces équipements fonctionnent entre liens avec les autres équipements du territoire (écoles, collèges, lycées, médiathèque, théâtre).

Dans l'optique de mettre en réseau les différents équipements publics, l'accessibilité aux centres socioculturels doit faire l'objet d'une attention toute particulière : les liaisons piétonnières sont à créer/conforter.

Aussi, avec la requalification de la L2, l'équipement social de l'Agora et la Maison des Familles et des Associations autrefois séparé par cet axe routier qui sont aujourd'hui voisin. Ils remplissent un même rôle et un déménagement pour une localisation plus centrale et mieux desservie de la MFA peut être envisagé à moyen terme.

Centres sociaux

1- Équipement social Les Rosiers

2- Maison des Familles et des Associations

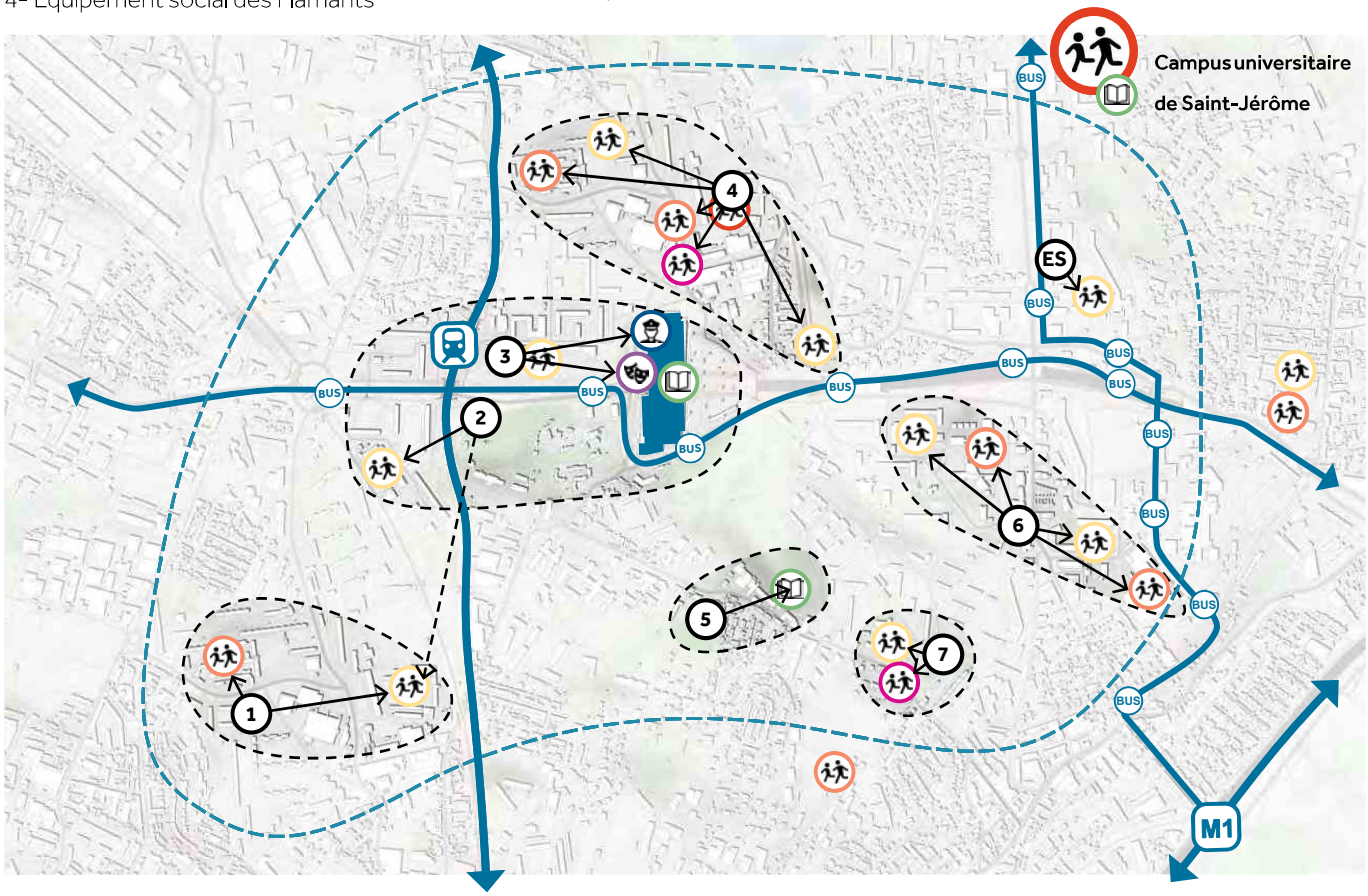
3- Équipement social de l'Agora

4- Équipement social des Flamants

5- Équipement social Saint-Just La Solitude

6- Équipement social de Malpassé

7- Équipement social de Corot (en construction)



Les centres sociaux fonctionnent au coeur d'un réseau d'équipements publics

- Établissements d'enseignement supérieur
- Collèges et lycées
- Écoles maternelles et primaires
- Crèches
- Centres sociaux
- Médiathèque
- Théâtre
- Commissariat

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

4.5. ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Les équipements sportifs sont au nombre de 8 dans le territoire du Grand Saint-Barthélemy.

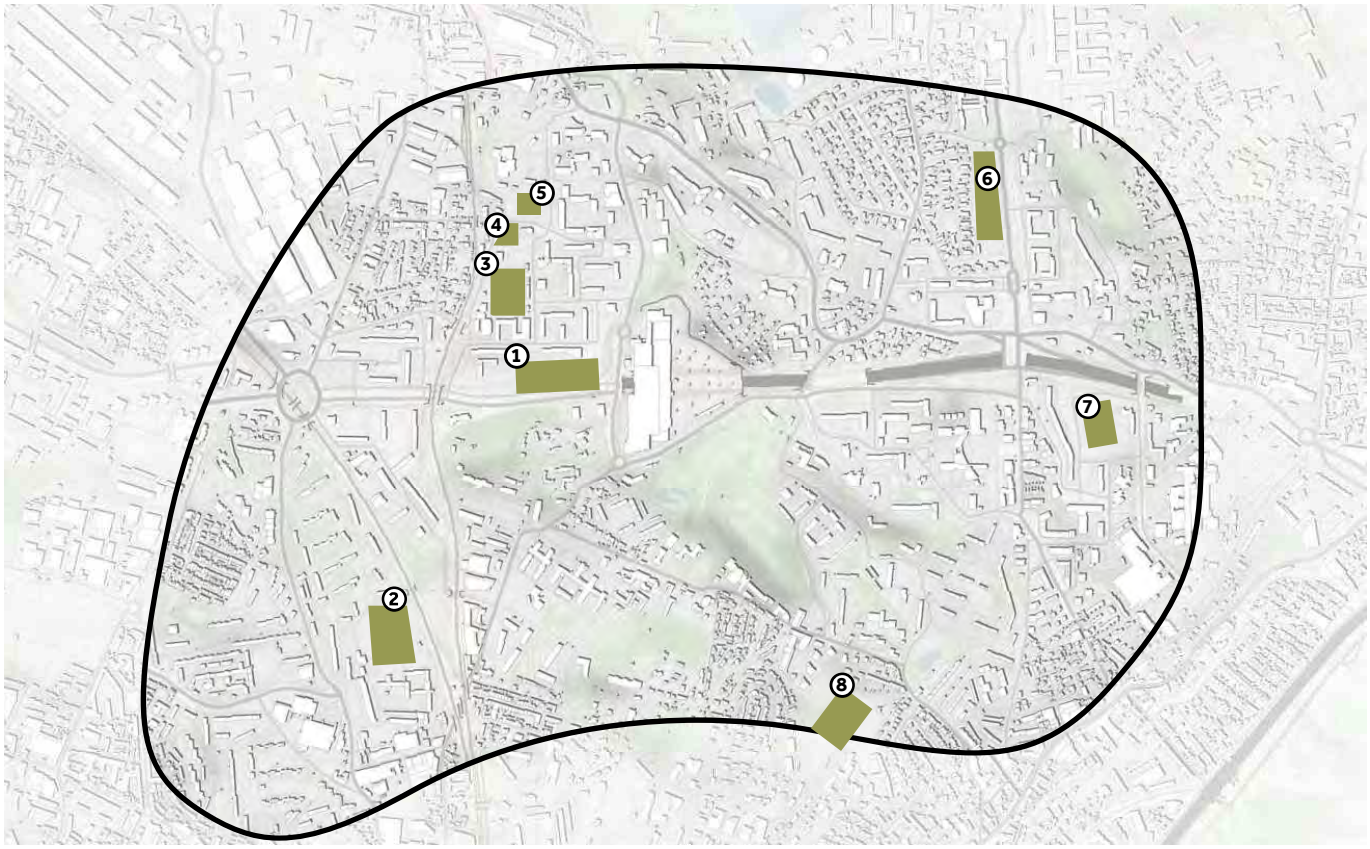
Cela représente 2.4 équipements pour 10 000 habitants. Ce ratio est famélique. En effet, la moyenne nationale est de 50 (41 en PACA, 15 à Marseille).

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy est **sous-doté en équipements sportifs**. Il semblerait nécessaire de pallier à ce manque par la construction de nouveaux équipements.

Aussi, il convient de faciliter l'accès à ces équipements en les intégrant pleinement aux parcours de mobilités douces (et donc de la trame verte) et aux centralités du territoire.

Équipements sportifs

1 : Plaine des Loisirs et des Sports
2 : Stade Georges Philibert
3 : Plaine des sports de Busserine
4 : Piscine Busserine
5 : Stade Bleu
6 : Stade Luchesi
7 : Stade Malpassé
8 : Stade Weygand Pupille



Des équipements sportifs peu nombreux et à rendre plus accessibles

Équipements sportifs

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SYNTHÈSE - ÉQUIPEMENTS

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy présente, comme bien des quartiers de grands ensembles, **un déficit d'équipements publics** et en particulier en matière de crèches, d'établissements de formation professionnelle et d'équipements sportifs.

Un autre constat s'applique à ces équipements publics : **ils sont pour la plupart enclavés et difficilement accessibles**. Ce positionnement en retrait de l'espace public ne permet pas une intégration urbaine pleine et entière ; par conséquent, ils fonctionnent de manière bien trop isolée.

Cet isolement est accentué par le fait que les espaces publics qui desservent ces équipements publics sont bien souvent saturés de véhicules et présentent une accessibilité piétonne insuffisante (largeur et qualité des cheminements, stationnement gênant, vitesse des voitures trop importante, etc.).

Voilà pourquoi la mise en valeur de places publiques à proximité des équipements sur l'ensemble du périmètre concerné par le NPNRU des 13 et 14e arrondissements de la ville de Marseille est une priorité dans le cadre de ce projet.

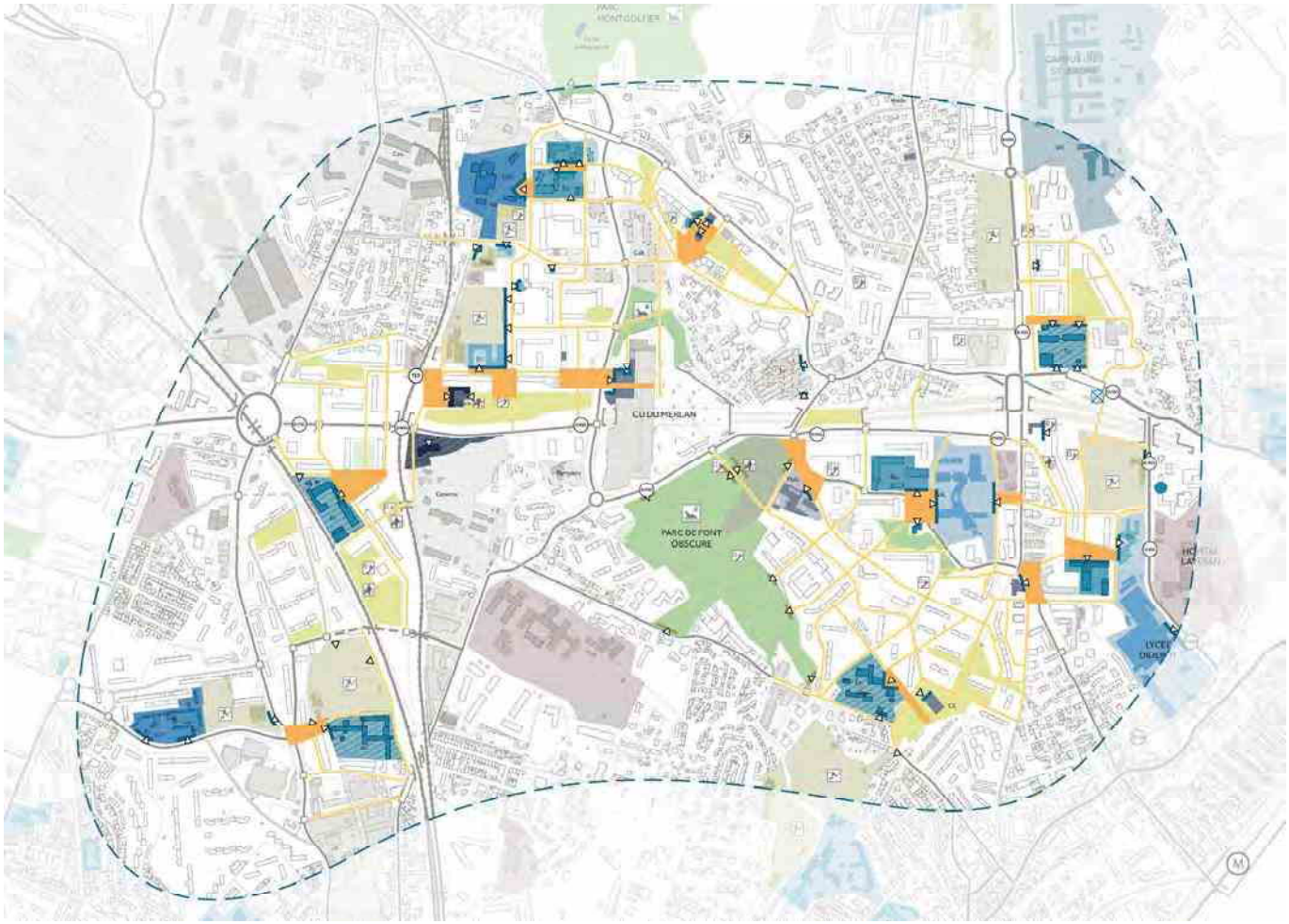
S'attacher à la qualité de ces lieux, c'est l'occasion de veiller à la qualité urbaine et spatiale de ces espaces très importants de la vie quotidienne. Prendre à bras le corps la question des places publiques, c'est traiter les questions de l'espace public, des commerces qui les bordent, du cadre bâti qui les limite, de la place de la voiture à trouver sans qu'elle ne s'étende plus que de raison, de la sécurité ou bien encore de l'accessibilité en transports en commun.

L'ambition est aussi de relier les différents équipements publics entre eux par modes doux. Ces circulations permettent d'innerver plus globalement et plus finement l'ensemble des quartiers. Elles vont de pair avec la trame verte (cf. partie 6).

Cette volonté de concentration des équipements va également de pair avec l'envie de créer des lieux à forte intensité urbaine. Cette intensité peut être atteinte par l'agrégation d'équipements (notamment les équipements scolaires, sources de flux quotidiens importants et répétés) auprès de commerces et d'autres lieux de services.

Enfin, l'emplacement de certains équipements est à questionner : c'est le cas de ceux situés au voisinage immédiat de la L2 dont la position ne semble pas idéale. En effet, cet axe est source de pollutions multiples (sonores et atmosphériques notamment). L'accueil d'un jeune public, exposé quotidiennement et de façon prolongée à de telles nuisances, apparaît alors comme une situation contradictoire à laquelle il faut remédier.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Légende

Les équipements publics du territoire du Grand Saint-Barthélemy

- Crèches
- Écoles
- Enseignement secondaire
- Enseignement supérieur
- Sport et loisirs
- Culture/jeunesse
- Espaces verts
- Administration, services publics, santé, cultuel
- Entrée

Offrir des équipements salubres

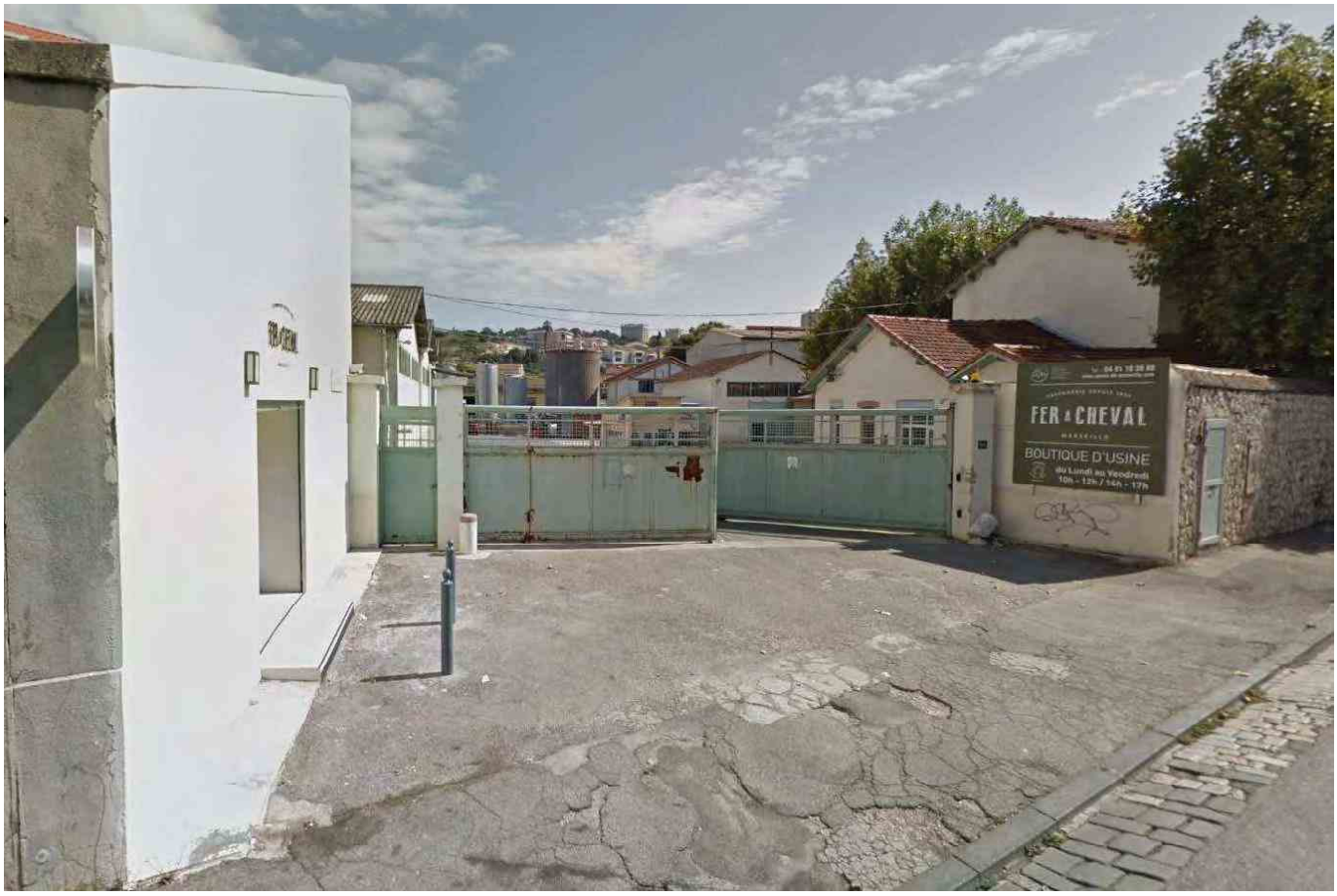
- Une dynamique de projet en cours sur les équipements scolaires du primaire et secondaire (Plan Ecole Avenir et Plan Charlemagne)

- Plan Ecole Avenir : phase 1
- Plan Ecole Avenir : phase 2
- Plan Charlemagne : relocalisation/reconstruction

Offrir des équipements accessibles et visibles

- Améliorer l'accès et la lecture des équipements depuis l'espace public : aménagement de places publiques, dépose-minute, etc.
- Conforter les liaisons piétonnes entre les équipements de quartier par un aménagement qualitatif de l'espace public (interaction)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Avenue Claude Monet



Centre de Font-Vert

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

5

CENTRALITÉ/POLARITÉS DE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

5.1. AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ AUX PÔLES D'EMPLOI DU TERRITOIRE

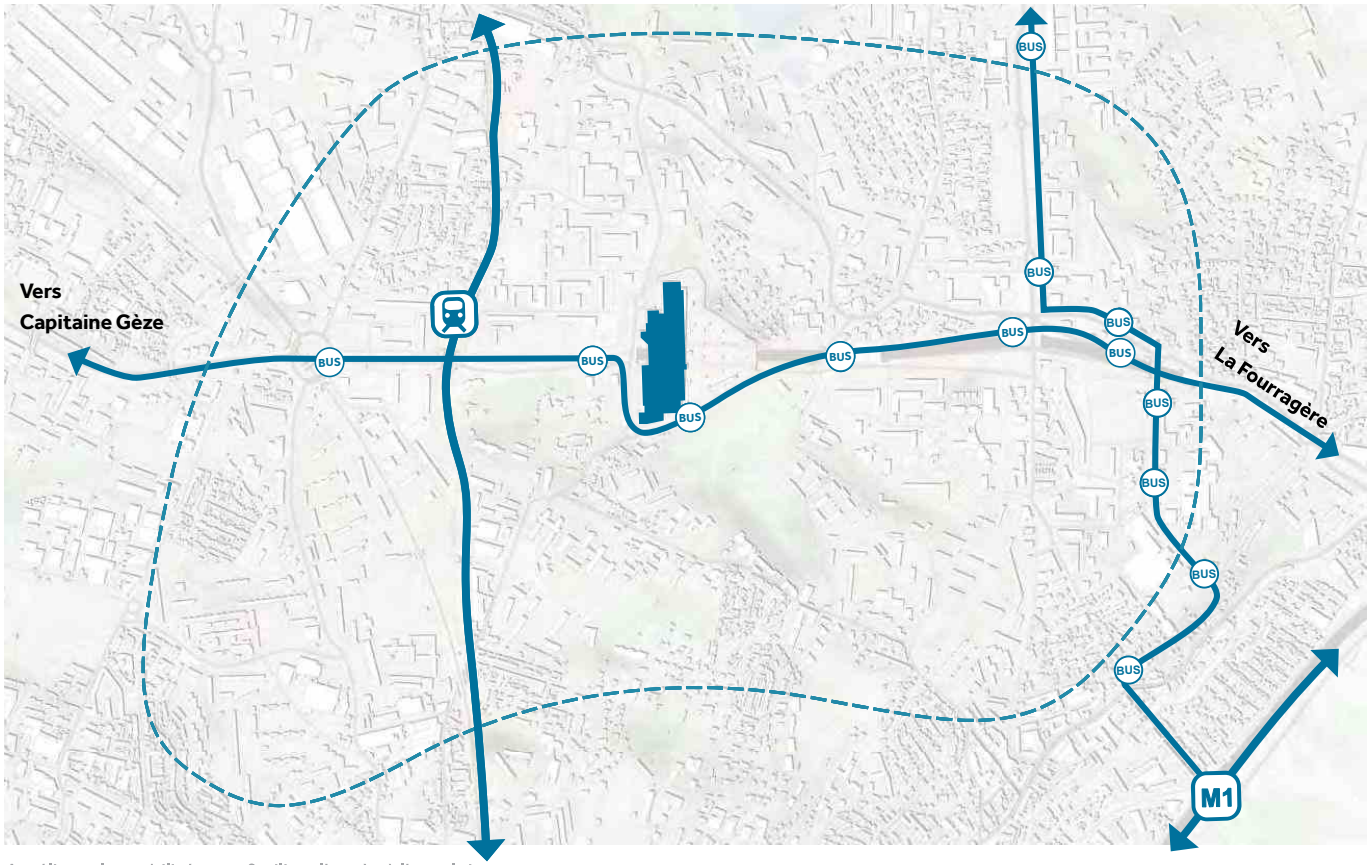
Le territoire du Grand Saint-Barthélemy est **en souffrance en matière d'activité et d'emploi** : le taux de chômage actuel est de 23% (source : INSEE). En plus d'une faible qualification de ses habitants, ces secteurs souffrent du fait d'être isolés/enclavés.

La transformation de la L2 va avoir un impact important sur ce domaine aujourd'hui défaillant et qui rend plus difficile l'accès à l'emploi en dehors du territoire du Grand Saint-Barthélemy.

La L2 (et sa ligne de BHNS qui relie la station du Capitaine Gèze à la Fourragère) va apporter une solution nouvelle dans l'offre de mobilité (ceinture nord-est du territoire marseillais).

Ces nouveaux modes de transports disponibles vont offrir la possibilité de se déplacer dans de meilleures conditions et plus facilement aux habitants.

L'amélioration des conditions de transports constitue un changement de paradigme pour les résidents du territoire du Grand Saint-Barthélemy : d'une immobilité subie à la possibilité d'une mobilité. Avec cette amélioration de la desserte en transports en commun, le bassin d'emplois auxquels les habitants du territoire du Grand Saint-Barthélemy peuvent prétendre peut s'étendre à l'ensemble de la ville de Marseille et une partie de la métropole Aix-Marseille-Provence.



Améliorer la mobilité pour faciliter l'accès à l'emploi

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

5.2. LES FONCIERS À DESTINATION DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

A. LES FRANGES DE LA L2 SUR LE 13E

La L2 fait figure de dorsale du territoire : cet axe accueille un flux important de véhicules, il est support d'un transport en commun (BHNS). Mais cette accessibilité facilitée n'a pas que des avantages. En effet, **cet axe majeur est la source de diverses pollutions** (pollution sonore, pollution de l'air).

Par conséquent, les terrains qui bordent cette voie ne devraient pas accueillir de logements ou d'équipements publics accueillant des personnes fragiles (enfants, malades, personnes âgées). Voilà pourquoi une réflexion doit être menée concernant l'école des Flamants qui jouxte directement cet axe vecteur de nuisances.

Il en est de même pour l'îlot confiné entre la L2 et le Chemin du Merlan à la Rose. Il a vocation à accueillir d'autres fonctions que de l'habitat : les conditions actuelles ne permettent pas d'envisager un avenir résidentiel à cet espace compte tenu de sa proximité de la L2.

L'échangeur de Saint-Jérôme jouit d'une très bonne accessibilité, tant en voiture qu'en transport en commun (intersection de deux lignes de BHNS). Les espaces fonciers encore disponibles ou potentiellement mutables sont des lieux idéaux pour accueillir de l'activité compte tenu des nuisances susmentionnées liées à la L2.

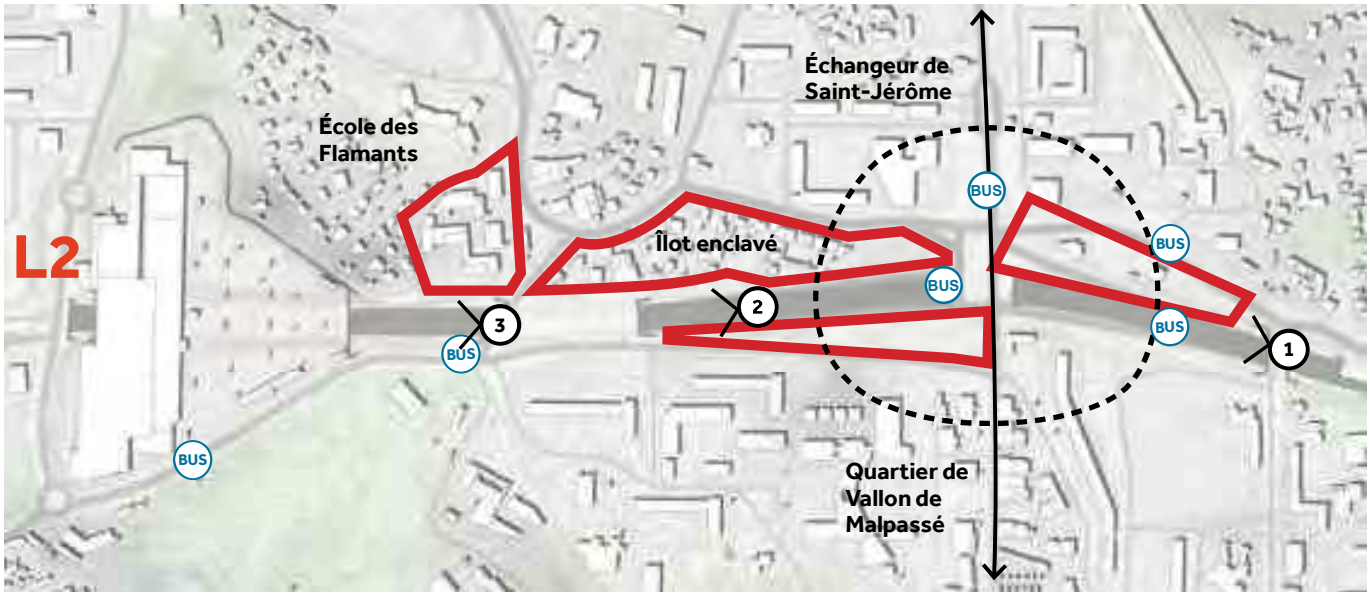
La L2 est aussi support d'une image du territoire qu'elle traverse. Le territoire du Grand Saint-Barthélemy n'échappe pas à cela. La vision cinétique actuellement véhiculée par cet axe est limitée à une succession de murs antibruits, de tunnels, de talus à la végétation plus ou moins luxuriante et de grands ensembles qui émergent au fur et à mesure du parcours.

La possibilité de développer des fonciers à destination du développement économique est l'occasion de créer des adresses sur la L2, qui n'est aujourd'hui qu'un «tuyau à voitures», à l'instar du périphérique parisien.









La L2 : dorsale du développement économique du territoire

Des emprises dont la mutation est due à des contraintes incompatibles avec leurs fonctions (ex : bruit/pollution avec école)

Échangeur de Saint-Jérôme : pôle d'échanges majeurs pour la L2

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

B. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ LÀ OÙ ELLE EXISTE DÉJÀ

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy accueille un nombre important de logements. Il accueille aussi - en moindre proportion, il est vrai - des espaces dédiés à l'activité.

Ces emprises foncières ont la caractéristique commune d'être toutes implantés le long de voies structurantes comme la L2, le Chemin de Sainte-Marthe ou bien encore le Chemin du Merlan à la Rose/Avenue Ansaldi : elles bénéficient toutes d'une bonne accessibilité (poids lourds, véhicules).

Pour rappel, **ce territoire fait partie d'une zone franche urbaine (ZFU)** déjà existante. Ce dispositif à vocation compensatoire s'applique à des zones dites sensibles et/ou défavorisées. Il est défini à partir des quatre critères suivants : le taux de chômage, la proportion de personnes sorties du système scolaire sans diplôme, la proportion de jeunes et le potentiel fiscal par habitant.

Les entreprises qui sont implantées dans ce territoire - cela s'applique également aux entreprises qui font le choix de s'établir là - bénéficient d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales pendant une durée de 5 ans.

ZFU : zone franche urbaine

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy intègre également une ZFU (zone franche urbaine), secteur qui doit favoriser la création d'entreprises et la constitution d'un maillage économique plus dense générateur d'emplois



Bâtiments d'activité le long de l'Avenue Claude Monet



Bâtiments d'activité au sud du Chemin de Sainte-Marthe



EDF



Usine Panzani

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

C. DÉVELOPPER LA FORMATION PROFESSIONNELLE SUR LE TERRITOIRE

Les établissements de formation professionnelle font défaut sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy.

En effet, il ne dispose que de deux institutions de cet acabit : l'Institut Régional du Travail Social (IRTS) et l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) Saint-Jacques.

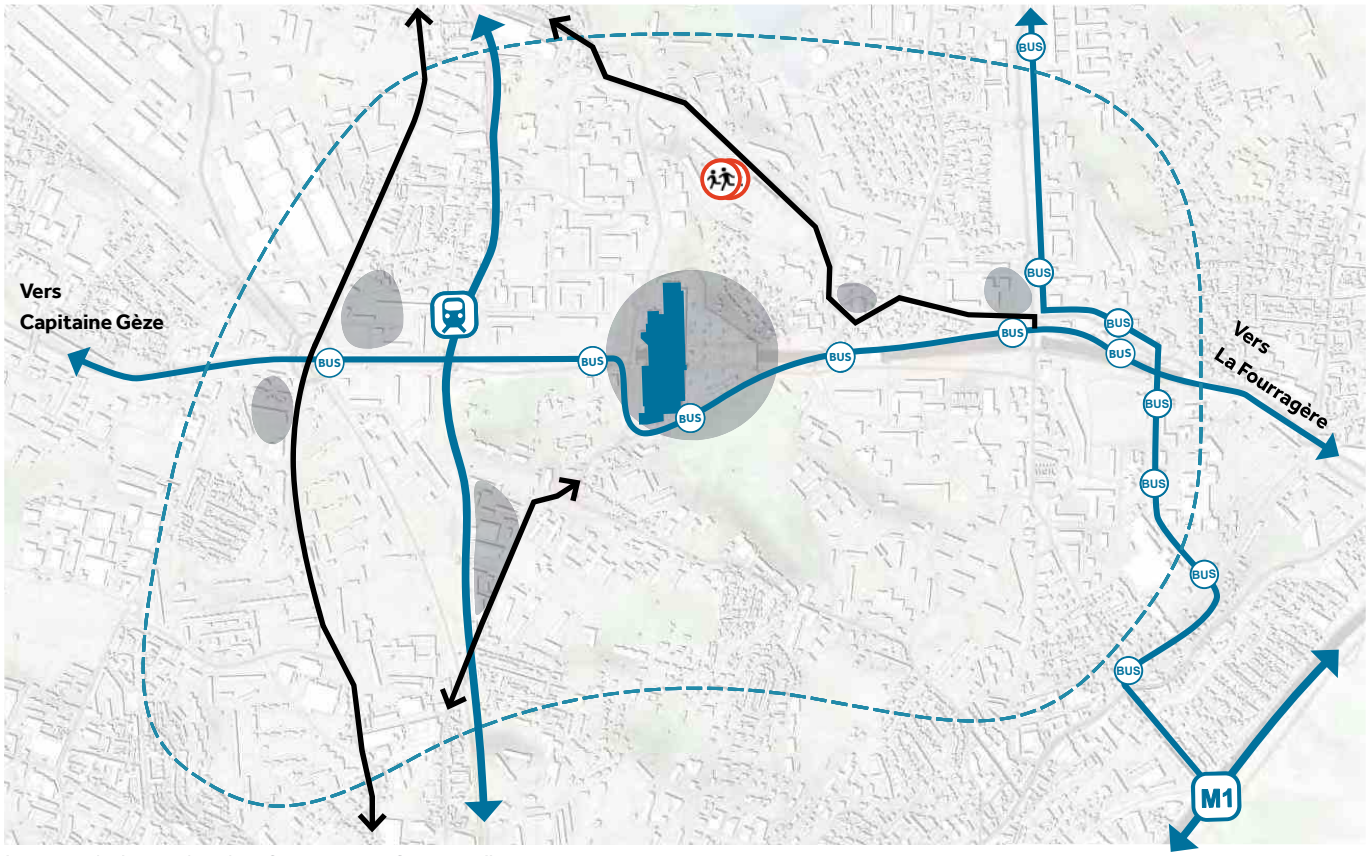
Ce manque est d'autant plus criant que ces deux centres de formation sont situés autour de la même place, dans le quartier des Flamants. Cela signifie par conséquent que le reste du territoire du Grand Saint-Barthélemy ne dispose d'aucun établissement du genre. Or ces équipements ont une importance prépondérante pour ces quartiers.

Quand bien même la Faculté des Sciences de Saint-Jérôme accueille 3 500 étudiants à côté, ce n'est pas forcément le même public qui est visé. En effet, la population du territoire du Grand Saint-Barthélemy est jeune (les moins de 30ans représentent plus de 40% de la population) et la déscolarisation est une problématique majeure (près de la moitié de la population ne dispose d'aucun diplôme).

Un autre argument pour l'implantation d'établissements de formation professionnelle est la faible motorisation au sein du quartier. Rallier un établissement peut s'avérer fastidieux compte tenu de la fréquence des TER desservant la halte de Picon et la faible cadence des bus desservant actuellement ce territoire.

Si le BHNS est amené à terme à résorber ce déficit en matière de mobilités, l'implantation de nouveaux établissements au sein même de ce territoire est une option à envisager pour accueillir de nouveaux publics au sein même des quartiers du Grand Saint-Barthélemy.

À l'instar de l'IRTS et de l'IFSI, développer des établissements de formation professionnelle sur les flux et/ou au niveau des centralités des quartiers est une nécessité.



Les lieux de l'activité et de la formation professionnelle

Activité

Établissements de formation professionnelle :

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

5.3. PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ENDOGÈNE

Compte tenu des difficultés connues pour l'implantation d'activités nouvelles au sein de ces quartiers (en dépit de l'application du dispositif ZFU - zone franche urbaine - et de ses avantages pour la création d'entreprise), il est fondamental de préserver et de développer l'activité endogène.

Il s'agit de révéler et d'encourager l'entrepreneuriat existant aujourd'hui dans les quartiers en aidant les potentielles structures dans leur implantation (locaux), l'accès à l'information, les modalités de développement en aidant les personnes dans l'entièreté de leurs parcours.

Un des objectifs majeurs en matière d'emploi est de **créer les conditions adéquates** (accessibilité, tissu économique) **pour développer un marché de l'emploi cohérent avec l'employabilité des personnes résidant aujourd'hui dans le territoire du Grand Saint-Barthélemy**.

L'ESS (économie sociale et solidaire) est particulièrement visée pour développer de l'activité dans ces quartiers. Cela constitue un domaine majeur de l'économie (plus de 10% des emplois en PACA) qui peut permettre l'accès à l'emploi des jeunes et des moins jeunes. Cela peut permettre les conditions d'expression d'un entrepreneuriat local et le développement de l'innovation sociale dans les quartiers.

En ce qui concerne le bâti, deux possibilités d'actions sont envisageables : s'appuyer sur la requalification de l'existant (en lien avec l'EPARECA, opérateur de l'État chargé de la remise en valeur des locaux artisanaux et commerciaux dans les QPV et implanté à Marseille depuis fin avril - ou bien construire des équipements neufs.

Certains rez-de-chaussée aujourd'hui vacants peuvent être envisagés pour accueillir de l'activité, dans la mesure où son fonctionnement n'est pas incompatible avec celui des logements.

Dans un souci d'efficacité dans l'action menée, il convient de réfléchir à la création ou à la mutualisation sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy d'une offre immobilière d'activités. Cela a pour avantage de favoriser les parcours résidentiels de très petites et petites entreprises tout au long de leurs vies. Ces espaces ont tout intérêt à être les plus modulables et réversibles pour pouvoir accueillir une grande diversité d'activités et pour que ces lieux soient plus résilients aux fluctuations dues aux créations et fermetures éventuelles d'entreprises.

Ces locaux d'activités forment une offre nouvelle qui doit s'inscrire en complémentarité de l'offre existante (comme le Carburateur de la Cabucelle) : il est important de définir les besoins et les potentialités qu'offrent les sites envisagés. Peuvent être suivis des exemples réalisés dans des territoires aux caractéristiques similaires comme les ARTIS (ARTisanat et Innovation Sociale) dans la métropole grenobloise.

Programmes situés à proximité :

- le Carburateur (La Cabucelle)

- l'École de la Deuxième Chance (ZAC Saint-Louis)

- le village d'entreprises Urban Park (ZAC Saint-Louis)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Le Carburateur (Marseille)



L'École de la Deuxième Chance (Marseille)



Urban Park (Marseille)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SYNTHÈSE - ACTIVITÉ

L'activité et les emplois sont implantés sur les axes principaux sur les pourtours des quartiers.

Notamment au sud, le long de l'Avenue Claude Monet, de part et d'autre des voies ferrées. Cette activité existante est à conforter.

Compte tenu du taux de chômage élevé que connaissent les 13 et 14e arrondissements (plus de 23%), une meilleure accessibilité aux pôles d'emplois de la métropole Aix-Marseille-Provence est une nécessité. Il est par conséquent important de veiller à ce que la desserte en transports en commun soit optimum. Arriver à rallier les transports en commun (que cela soit le bus, le BHNS ou bien le métro) de manière aisée est impératif.

Voilà pourquoi une attention toute particulière doit être portée à la qualité des espaces publics vers les franges des quartiers où circulent les transports en commun qui permettent l'accès à un plus grand bassin d'emplois.

Avec le NPNRU, il est possible d'envisager l'implantation d'espaces d'activités complémentaires sur les parcelles qui le permettent. À la condition expresse que ces emprises soient suffisamment bien desservies par le maillage actuel ou par celui qui est envisagé dans le cadre du projet.

Le long de la L2, à l'est du CU du Merlan, est une localisation propice à l'implantation de locaux d'activités. En effet, ces espaces qui accueillent aujourd'hui des équipements publics ou bien encore des logements sont soumis à de fortes nuisances, des nuisances contradictoires avec de tels programmes. De plus, l'accessibilité est grande à proximité de l'échangeur de Saint-Jérôme.

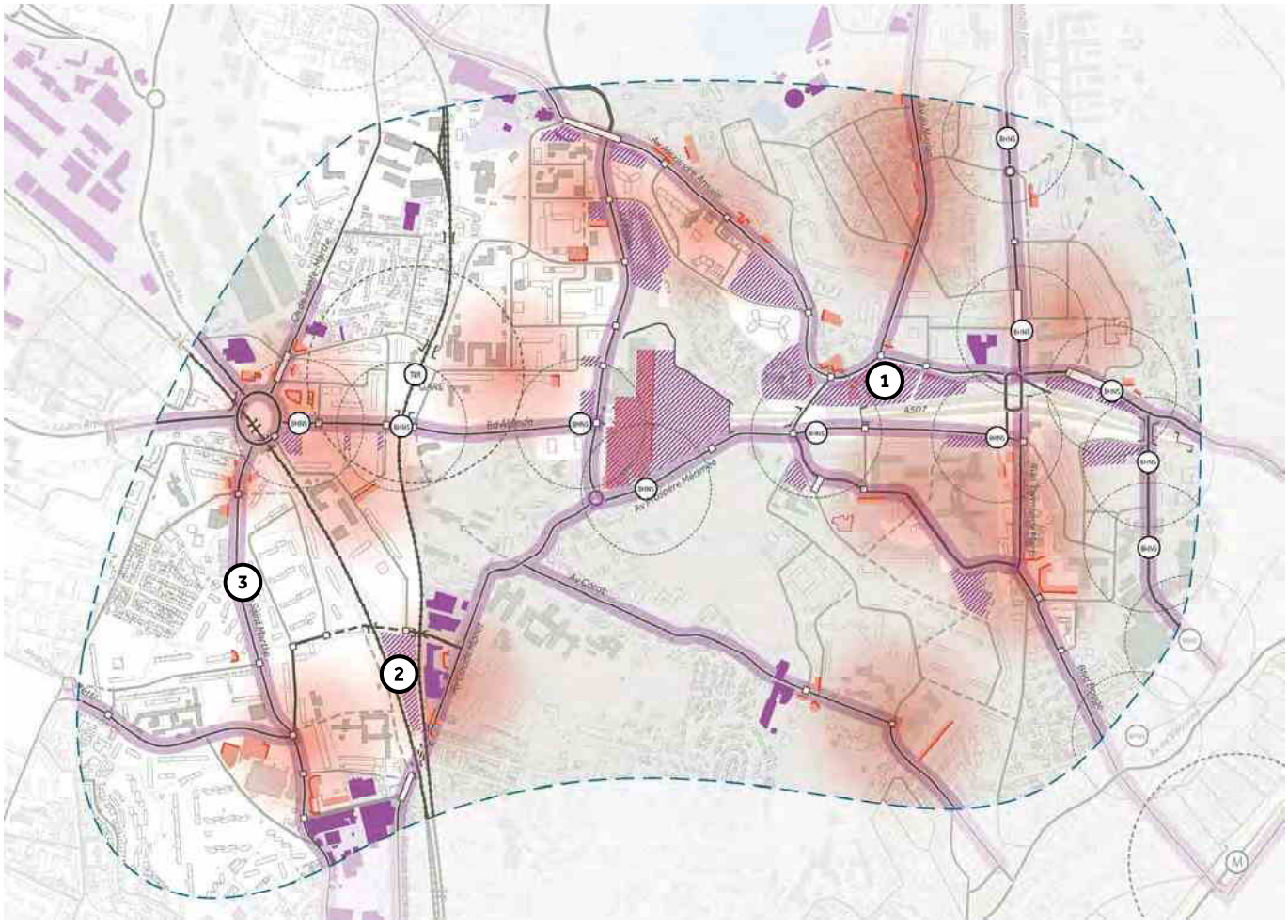
Une autre ressource foncière où implanter de l'activité est au sud de Font-Vert en continuité de la zone d'activité existante. Toutefois, ce site ne peut muter qu'à la condition de la réalisation de la voie transversale reliant Cité SNCF à Font-Vert présentée dans la partie 2 (maillage).

Des locaux d'activités sont vacants, en particulier au coeur de Font-Vert, peuvent aussi accueillir de l'activité.

Aussi, une programmation fine en matière d'activité doit être établie.

En effet, ce territoire connaît un déficit d'attractivité. De fait, l'entrepreneuriat endogène est à promouvoir et à accompagner pour que l'activité créée sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy prenne en compte l'employabilité de la population qui y réside.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Légende

De l'activité localisée sur les flux et à proximité des transports en commun à conforter/développer selon les opportunités

Bâtiments dédiés à l'activité

Emprises dédiées à l'activité

Emprises potentielles pour accueillir de l'activité

Centralités du territoire

BHNS Transports en commun lourds desservant le territoire

1. Frange de la L2 dans le 13e

Principal secteur de développement d'activité du territoire, car très accessible et soumis aux nuisances de la L2 (cela rend difficilement envisageable l'implantation de logements ou d'équipements)

2. Frange sud de Font-Vert

Foncier aujourd'hui en friche potentiellement disponible pour le développement d'activité en continuité de la zone d'activité existante à condition qu'une voie transversale soit créée entre Font-Vert et Cité SNCF

3. Frange du Chemin de Sainte-Marthe

Potentielle mutation du tissu urbain au contact d'une voie principale à requalifier

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Belvédère depuis le parc de Font Obscure



Cité SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6

DÉVELOPPER DES MARQUEURS TERRITORIAUX VALORISANTS ET DES ESPACES DU QUOTIDIEN QUALITATIFS

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6.1. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, PAYSAGE MÉTROPOLITAIN : UN GRAND TERRITOIRE À SCÉNARISER

A. DE NOMBREUSES PÉPITES DANS LE TERRITOIRE, MAIS ELLES SONT INVISIBLES

De **nombreuses pépites** jalonnent le territoire du Grand Saint-Barthélemy.

Toutefois, beaucoup de ces éléments sont aujourd'hui inconnus des riverains et plus largement des Marseillais. Mal desservies, mal identifiées, isolées, enclavées, ces pépites sont invisibles.

Ces «pépites» peuvent être classées en 4 catégories : les grands espaces paysagers - les lieux significatifs - les parcours significatifs - les belvédères remarquables.

Porter un regard neuf sur ces éléments constitutifs du territoire du Grand Saint-Barthélemy peut permettre - à terme - une réappropriation de ce territoire par ses habitants pour **en faire un motif de fierté et le rendre attractif** pour des visiteurs extérieurs.

Tout d'abord,le recensement des points de vue remarquables, des lieux singuliers et des belvédères qu'offre ce territoire spectaculaire, cette identification permettra par la suite leur mise en valeur.

Un maillage à grande échelle qui relie les grandes unités paysagères existantes (notamment le parc Montgolfier au nord et le parc Font Obscure) est à mettre en place afin de mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et social (équipements et lieux d'intensité).

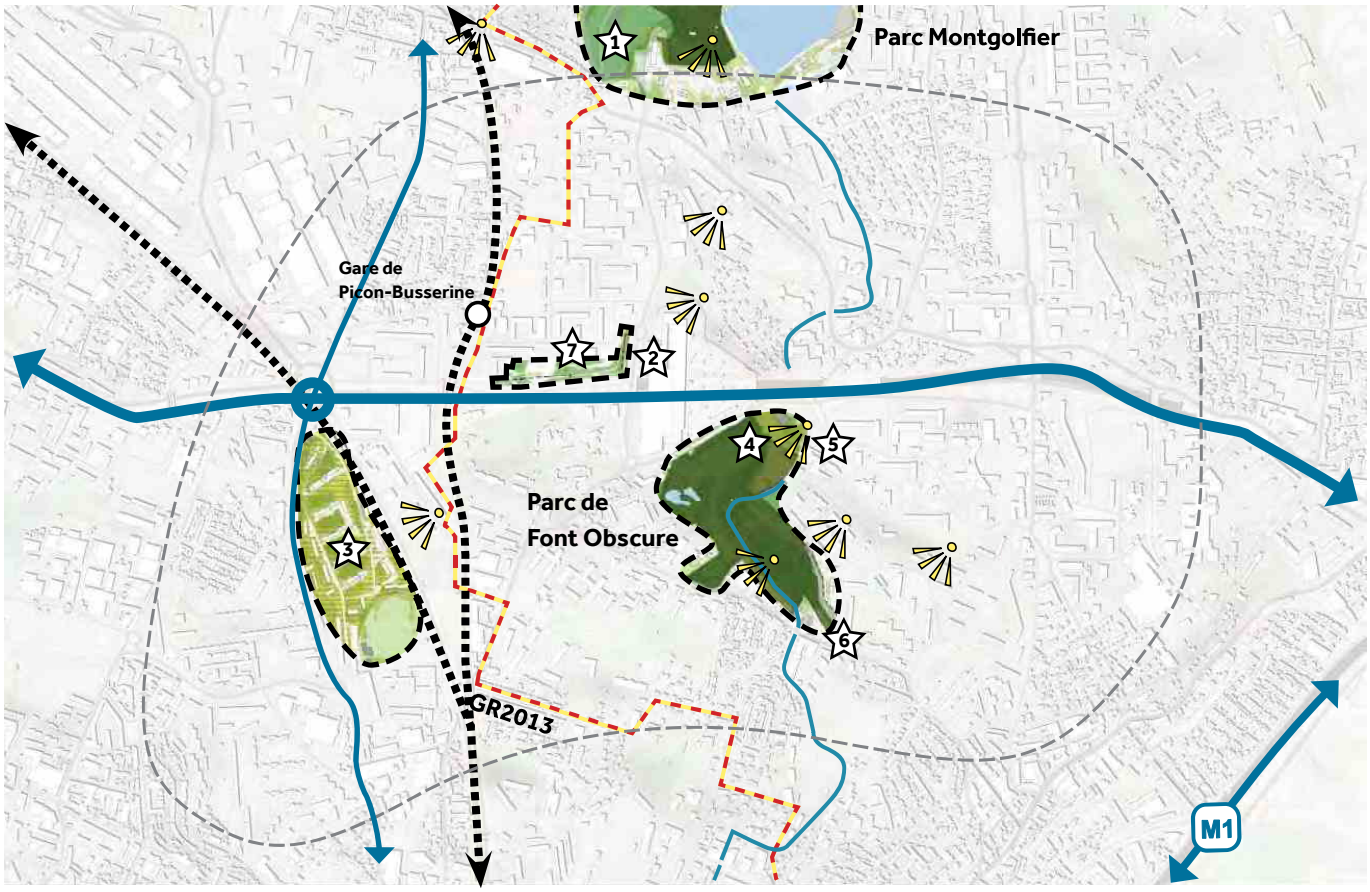
Enfin, il semble nécessaire de requalifier les espaces publics qui donnent accès aux équipements publics. L'objectif est de faciliter leurs accès et de développer quand les conditions le nécessitent et le permettent des places publiques. Prendre à bras le corps la question des places publiques, c'est traiter la question de l'espace public dans toute son épaisseur. Notamment dans la caractérisation du cadre bâti qui les borde (typologies de logements ? commerces ? activités ?), de la place accordée à la voiture (voies ? stationnement ?) et de l'accessibilité aux transports en commun).

Les grands parcours à créer ne le sont pas ex nihilo. Ils s'appuient grandement sur un déjà-là aujourd'hui bien souvent négligé. Ces trajets ont vocation à intégrer les places et autres espaces publics fédérateurs dans leurs tracés et à agréger les autres équipements et fonctions.

Il ne s'agit pas uniquement de «réparer», mais de donner envie de venir pratiquer ce territoire.

Différentes actions peuvent être enclenchées dès aujourd'hui. Comme la mise en place de chemins de randonnée qui donnent à voir le territoire (Chemin des Belvédères ou le Chemin des Cheminots), la mise en valeur d'équipements existants (comme le musée de la Moto qui peut s'affirmer comme une porte d'entrée du parc de Font Obscure) ou bien la pédagogie envers les éléments patrimoniaux du territoire telle que l'usine Panzani (située Avenur Corot).

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Un territoire qui regorge de pépites

Les lieux significatifs du territoire

1 : parc Montgolfier / ferme pédagogique de la Tour des Pins
2 : Le Merlan scène nationale de Marseille
3 : Cité SNCF
4 : Centre d'animation du parc de Font Obscure
5 : Musée de la Moto
6 : Cité Saint-Just / usine Panzani et école Corot
7 : Plaine des Sports

De grands espaces paysagers

Des belvédères remarquables

Les parcours significatifs du territoire

Le GR 2013

Le Canal de Marseille

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Quelques pépites du territoire du Grand Saint-Barthélemy

Musée de la moto

> entrée du parc, source d'attractivité >>> à intégrer dans une qualification d'une des entrées du Parc de Font Obscure

> un des rares, si ce n'est le seul, musée du territoire



Le Merlan scène nationale de Marseille

> Rayonnement métropolitain voir national

> Élément attractif et source de mixité sociale ?

> accessibilité en TC (bus et BHNS) et en voiture (parking du Merlan)



Ferme pédagogique de la Tour des Pins

> accueil d'un large public

> pédagogie/éducation à l'agriculture et à l'alimentation



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Cité Saint-Just // Usine Panzani

> un élément important du patrimoine architectural et social du territoire ; à faire découvrir



Cité Saint-Just // École élémentaire Saint-Just-Corot

> un établissement scolaire dans un écrin de verdure

> un lieu du quotidien qui doit être intégré à ces parcours qui traversent le territoire du Grand Saint-Barthélemy



Parc de Font Obscure

> grand espace vert du territoire

> belvédère spectaculaire

> espace de destination qui peut être desservi par le BHNS et les bus



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

B. METTRE EN SCÈNE LE TERRITOIRE POUR LE VALORISER : LES GRANDES PROMENADES DU TERRITOIRE

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy dispose de multiples pépites. Mises en réseau, elles sont susceptibles d'accroître l'attractivité du territoire dans son ensemble, de donner envie de venir le découvrir.

C'est pourquoi la mise en scène de ce territoire doit **s'appuyer pleinement sur les ressources paysagères locales** qu'il offre déjà aujourd'hui : végétation, belvédères, équipements, etc.

La mise en scène du territoire passe par la réalisation de multiples actions, des actions qui présentent une grande diversité d'échelles et de temporalités.

À savoir :

- Organiser les points de vue par la mise en valeur de lieux singuliers : les belvédères ;
- Ré-orienter les programmes en confortant leur accessibilité par une meilleure intégration au sein de parcours en modes doux et une plus grande ouverture sur l'espace public par la mise en place ou la requalification des places publiques attenantes ;
- Mailler les grandes unités paysagères existantes entre elles ;
- Mettre en relation les boisements, parcs, jardins, terrains de sports par des principes de compositions compatibles avec les usages souhaités (modes doux, etc.) ;
- Intégrer les lieux remarquables, de destinations dans des parcours paysagers (ex : Scène nationale du Merlan) ;
- Faire des espaces paysagers des lieux d'intensité en agrégeant les équipements en des points des parcours précédemment cités (les centralités), offrir des liens aux places publiques à ces équipements.

À l'échelle de l'ensemble du territoire du Grand Saint-Barthélemy, les grandes continuités paysagères ainsi mises en place permettront de résorber (voire même d'effacer à terme) la rupture historique constituée par le CU du Merlan (équipement dont l'implantation fait fi de la topographie et qui est aujourd'hui difficilement accessible en modes doux) et la L2 (véritable ligne de scission entre ses rives nord et sud).

La trame verte développée sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy sera le support des mobilités douces. De l'échelle territoriale à celle plus locale des quartiers.

En plus du GR 2013 qui parcourt le Grand Saint-Barthélemy, deux itinéraires piétonniers peuvent être facilement mis en place et participer ainsi à cette mise en scène du territoire. Il s'agit du Chemin des Cheminots et du Chemin des Belvédères. Tous deux participent de la mise en relation de la trame verte avec les lieux à plus forte intensité urbaine. Les tracés ici présentés sont indicatifs et pourront faire l'objet d'études plus fines pour s'assurer leur faisabilité.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Cité SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Du parc Montgolfier à Cité SNCF – en passant par la Plaine des Loisirs : le Chemin des Cheminots

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy est très marqué par les infrastructures qui le traversent. Voies ferrées et routières ont bien longtemps été ici synonymes de limites, de fractures territoriales.

Le parcours proposé a pour objectif de changer le regard sur ses éléments infrastructurels. Il présente aussi l'avantage d'être aisément accessible depuis la halte TER de Picon-Busserine et au moyen du BHNS.

La mise en place d'un tel parcours permet de donner à voir des «pépites» peu ou pas connues en reliant des équipements et des centralités commerciales (en rouge) tout comme des quartiers qui ne tissent pas aujourd'hui beaucoup de relations entre eux.

Les pépites à découvrir :

- Église Sainte-Marthe
- Savonnerie Le Sérail
- Parc Montgolfier
- Avenue Raimu requalifiée
- Plaine des Loisirs
- Voies ferrées et le paysage infrastructurel
- Font-Vert, ses jardins, ses points de vue
- Cité SNCF, ses platanes, ses points de vue

La mise en place de ce parcours met en lumière des problématiques urbaines majeures. Comment requalifier les abords du Merlan ? Son parking peut-il devenir un parking relais pour les randonneurs ? L'emprise de la caserne de CRS peut-elle muter à terme ?

Des parcours alternatifs sont proposés, ces variantes innervent le quartier (desserte plus locale) et parcourent des aménagements récents (comme la Plaine des Loisirs à Busserine par exemple).

Accès voiture : parking du Merlan = parking relais

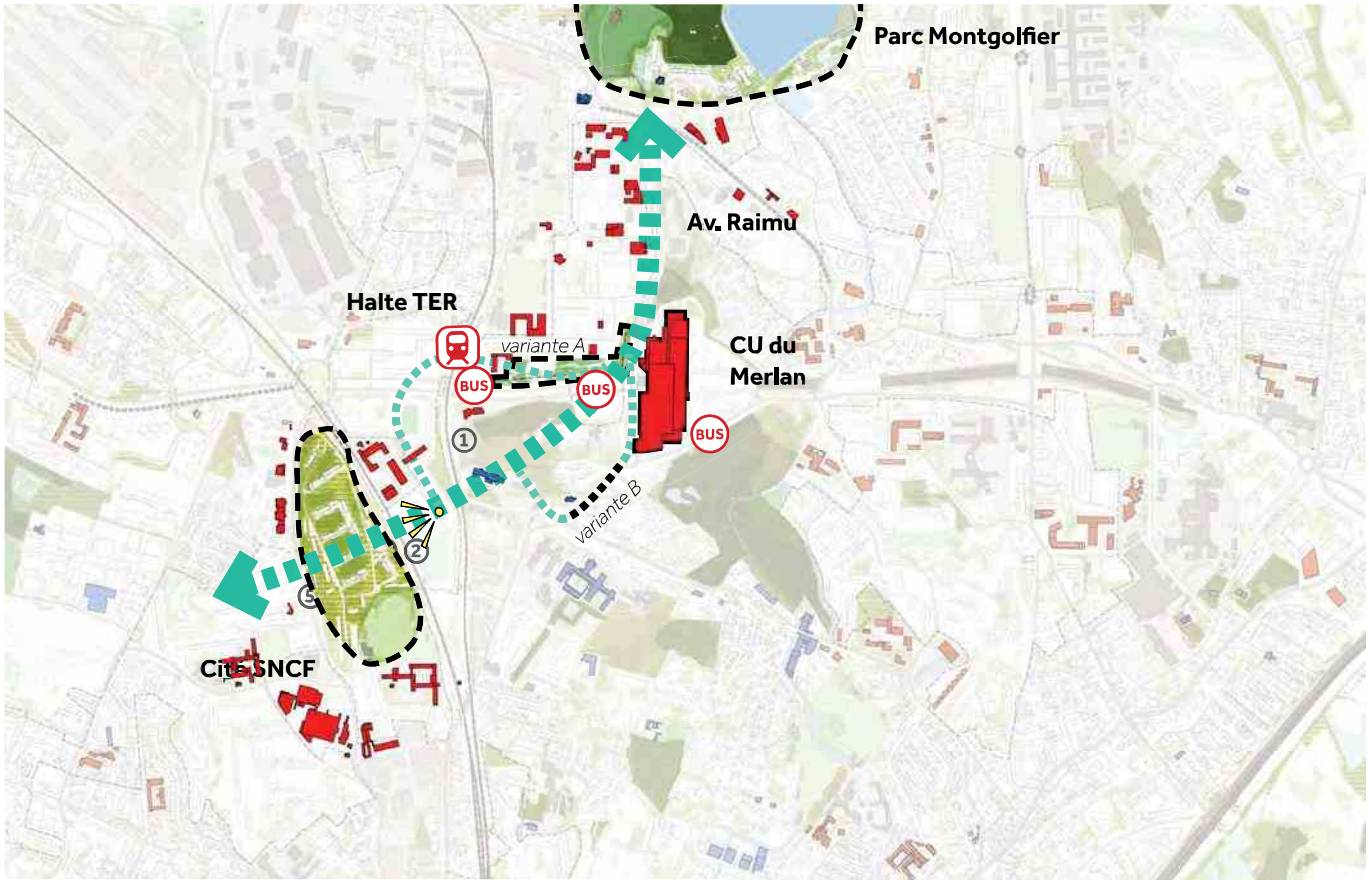
Accès TC : halte TER ou BHNS (en plus du réseau local de bus)







DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025







DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Du parc Montgolfier à Saint-Just – en passant par le Centre urbain du Merlan et Font Obscure : le Chemin des Belvédères

La topographie du territoire offre de nombreux points de vue sur les quartiers et par-delà. Ces belvédères donnent à voir la rade de Marseille au loin, les collines, mais aussi les voies ferrées.

Le parcours proposé a pour objectif de relier ces points de vue spectaculaires.

La mise en place d'un tel parcours permet de donner à voir des «pépites» peu ou pas connues en reliant des équipements et des centralités commerciales (en rouge) tout comme des quartiers qui ne tissent pas aujourd'hui beaucoup de relations entre eux.

Les pépites à découvrir :

- Église Sainte-Marthe
- Parc Montgolfier / Ferme pédagogique
- Traversée des Flamants : belvédère
- Merlan : belvédère
- Parc du Coteau : belvédère
- Parc de Font Obscure : belvédère
- Saint-Just
- Canal de Marseille

Ce parcours dessert également des équipements et centralités commerciales. Comme le Merlan qui fait figure de point d'accès majeur de ce parcours .

Accès

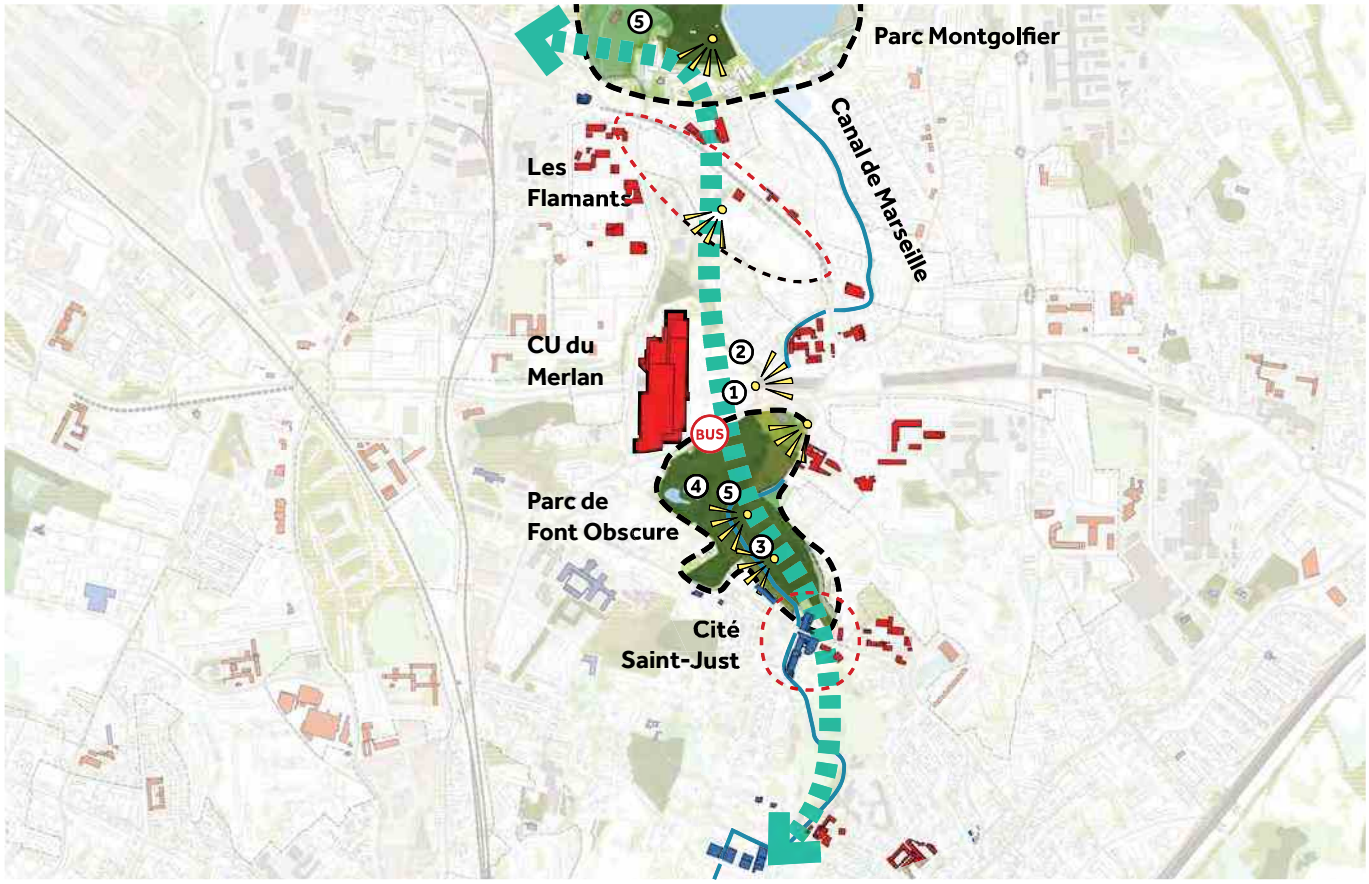
- parking relais du Merlan pour les automobilistes ;
- le BHNS (en plus du réseau local de bus).



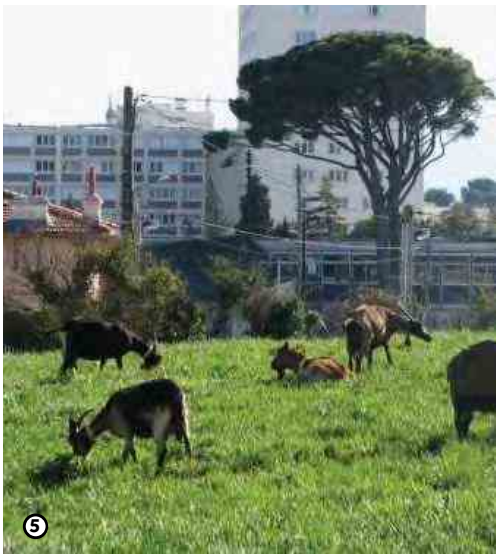




DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025







DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

C. METTRE EN SCÈNE LE TERRITOIRE POUR LE VALORISER : LES LIEUX DE COMPOSITION URBAINE MÉTROPOLITAINS, ACCROCHES MÉTROPOLITAINES

Lieux reconnaissables, remarquables par leur paysage urbain et l'image qu'ils véhiculent

La transformation de l'image du territoire est essentielle, il s'agit de changer le regard porté sur ce territoire dans la mesure où la stigmatisation de ce dernier contribue fortement à favoriser le développement d'un sentiment d'insécurité préexistant.

Les quartiers formant le territoire du Grand Saint-Barthélemy abritent en effet une forte délinquance. Celle-ci se caractérise par une mobilité spécifique qui présente un danger significatif pour les déplacements des résidents et des personnes amenées à parcourir ces lieux.

L'enclavement et le maillage défaillant ont permis des pratiques d'appropriation illégitime de lieux. La rénovation mise en oeuvre dans le cadre du projet doit permettre - par ses caractéristiques spatiales - des pratiques d'appropriation légitime du territoire rénové, sans que soit possible un éventuel détournement de l'espace au profit de la délinquance. S'il n'est pas la panacée, le projet de rénovation urbaine doit empêcher les pratiques délictueuses, comme les rodéos par exemple.

Au cœur du territoire, ses vues, ses vallons : le CU du Merlan à intégrer enfin dans la trame paysagère

Aujourd'hui, le Merlan fait figure d'OVNI dans le territoire de par son échelle et le fait qu'il s'impose à la topographie qui l'accueille.

Son implantation est totalement déconnectée des qualités du site. En effet, les espaces dédiés à la livraison sont orientés ouest/sud-ouest et bénéficient à ce titre d'un belvédère sur Marseille au loin. Une vue que les usagers du parking situé à l'est du Merlan n'ont pas droit. Aussi, la forme bâtie (un hangar) ne dialogue pas avec son contexte proche : les entrées sont peu nombreuses et il n'y a pas de contact visuel entre l'intérieur et l'extérieur.

Le Centre Urbain, situé en plein coeur de la trame paysagère, doit être intégré à la réflexion à la grande échelle.

Une transformation doit être menée, pour transformer le Merlan d'un équipement hors-sol vers une centralité des quartiers pleinement intégrée au tissu urbain dans lequel elle est implantée.

Le rond-point Pierre Paraf est en mesure d'être démonstrateur des transformations qui ont/auront lieu au sein des quartiers,

Saint-Jérôme et les abords de la L2 est : un territoire actif/attractif

Son accessibilité aisée en voiture comme en transports en commun et sa proximité des facultés font du secteur de Saint-Jérôme un territoire actif et dynamique qui doit s'intégrer à la trame paysagère.

Ce secteur participe à la mise en scène du territoire : il véhicule une image de celui-ci aux milliers d'automobilistes qui parcourent cette portion de route quotidiennement. En intégrant un volet paysager à cet axe aujourd'hui dédié pleinement à la voiture, cela participera de l'amélioration de l'image du territoire du Grand Saint-Barthélemy au-delà de ses limites géographiques.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

L'Avenue Raimu : grande promenade paysagère des quartiers nord

Axe qui relie deux composantes majeures du territoire (à savoir le parc Montgolfier au Merlan), l'Avenue Raimu est traitée comme une grande promenade paysagère qui fait la part belle aux mobilités douces en menant à bien sa requalification d'une voie routière à une voirie partagée.

Carrefour Raimu/Ansaldi/Sainte-Marthe : signal paysager d'un territoire ancré dans le grand paysage métropolitain

À l'extrémité nord de l'Avenue Raimu, le carrefour à l'intersection de l'Avenue Ansaldi et de la voie qui descend de Sainte-Marthe est une des entrées dans le Grand Saint-Barthélemy.

Ce lieu a pour vocation d'être un signal paysager ancré dans le grand paysage métropolitain. Sans tomber dans la grandiloquence, cet espace a vocation à s'affirmer comme une des portes du territoire du Grand Saint-Barthélemy. De fait, il est censé faire seuil entre un intérieur et un extérieur et marquer cette limite par une composition urbaine structurée et lisible.

Ce point est d'autant plus important qu'à l'échelle locale, cette intersection est à même de devenir le point de rencontre des quartiers Flamants, du Mail et de Sainte-Marthe. Il s'agit d'une occasion à saisir pour tisser des liens entre ces quartiers bien souvent repliés sur eux-mêmes (pour de multiples raisons : sociales, topographiques, infrastructurelles...).

Rond-Point Pierre Paraf : signal urbain du renouveau des quartiers nord

Le rond-point Pierre Paraf est une autre porte d'entrée du territoire du Grand Saint-Barthélemy.

Sa façade urbaine peine aujourd'hui à s'affirmer. Il accueille des commerces de flux comme une célèbre enseigne de restauration rapide. Il participe à la perception d'un tissu urbain lâche, peu dense et où l'on ne fait que passer.

Cette image doit évoluer pour accroître l'attractivité résidentielle et commerciale, cette attractivité permettra à terme de faire de cette porte d'entrée du territoire un lieu d'intensité.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6.2. LA COMPOSITION URBAINE DES QUARTIERS : LES PAYSAGES QUOTIDIENS

A. UN RÉEL MANQUE À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

La structure paysagère du territoire du Grand Saint-Barthélemy est composée de différentes pièces (pièces aux échelles multiples) :

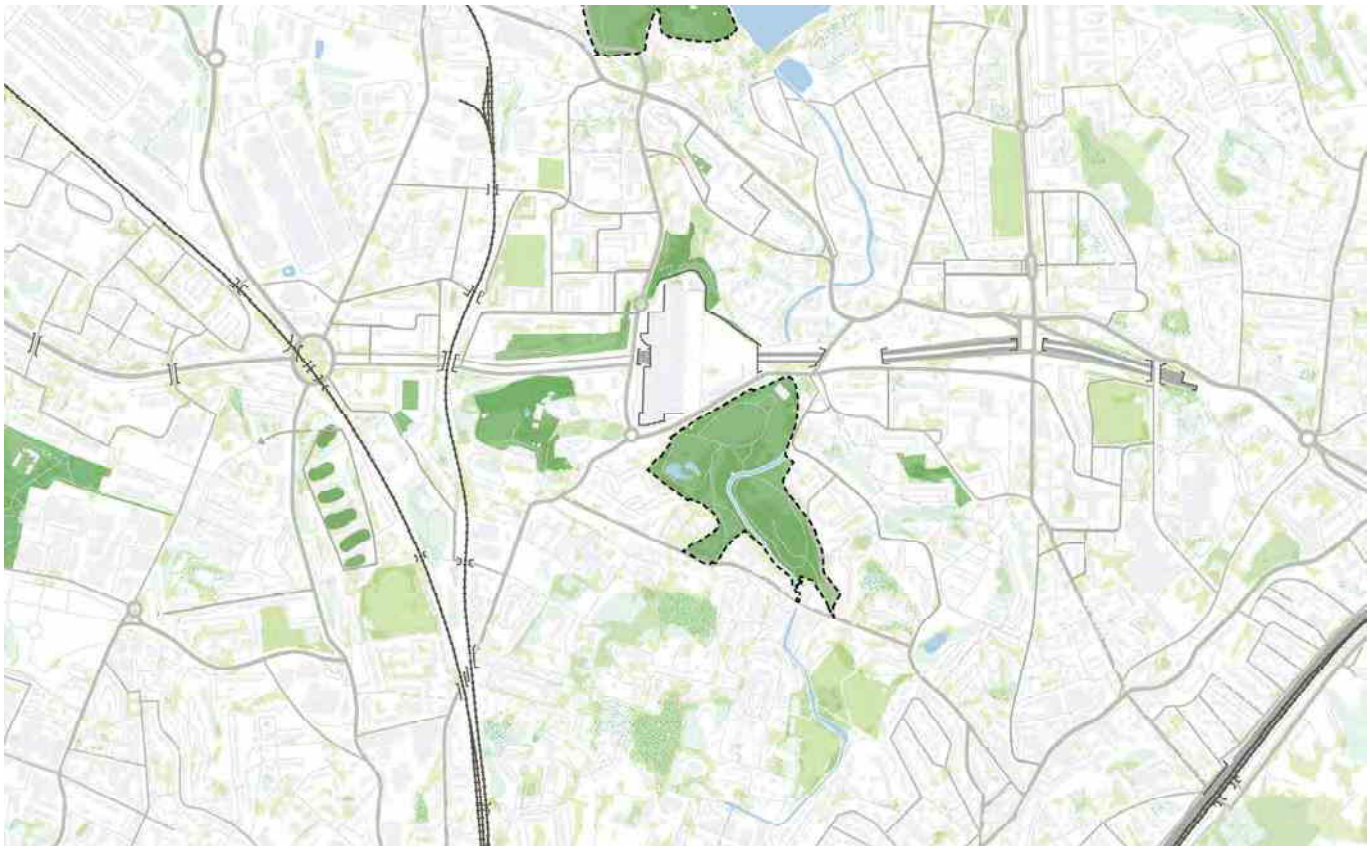
- Des espaces métropolitains : le Parc de Font Obscure, le parc Montgolfier, la future plaine des Loisirs - ce sont des espaces qui sont susceptibles d'accueillir des personnes en provenance d'autres quartiers que ceux du Grand Saint-Barthélemy, car il propose une offre paysagère, culturelle et/ou programmatique différenciante ;

- Des espaces de proximité : il s'agit d'espaces verts appropriables par les habitants des quartiers, cela regroupe aussi bien les pieds d'immeuble que les jardins partagés (comme à Font-Vert par exemple)

- De nombreux « délaissés » : il s'agit d'espaces résiduels et diffus ou bien continus de type talus, ces espaces non qualifiés sont principalement dû aux infrastructures qui traversent le territoire et à la topographie qui rend peu aisé l'appropriation des lieux où la pente est la plus marquée.

À cet inventaire, un type d'espace paysager manque à l'appel : les espaces verts de quartiers.

Il n'existe pas d'espace de taille suffisante, qui occupe une position centrale et qui soit accessible/rayonnant à l'échelle du quartier.



Les espaces verts du Grand Saint-Barthélemy

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Cité SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Des espaces verts d'envergure métropolitaine







Parc de Font Obscure

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025







Parc de Montgolfier

source : madeinmarseille et tourisme-marseille

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Des espaces de proximité : pieds d'immeubles, jardins partagés, parkings









DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Des délaissés : talus, franges infrastructurelles, friches








DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

B. DE LA GRANDE TRAME VERTE AU QUARTIER : L'ENCHAÎNEMENT DES ESPACES

La trame paysagère développée à l'échelle du territoire se prolonge jusqu'à l'échelle des quartiers.

Cela passe par la qualification et la mise en réseau des espaces aujourd'hui résiduels et diffus ou bien par un travail sur les talus inscrits dans la pente (pente qui s'avère aujourd'hui dans bien des cas trop importante pour une quelconque appropriation).

Il s'agit d'agréger, de relier et d'aménager ces espaces paysagers pour générer des lieux qui rayonnent à l'échelle du quartier. Pour parvenir à ce résultat, il faut veiller au fluide enchaînement des espaces, en permettant des continuités et en tissant des liens avec l'environnement.

Le maillage vert ainsi développé permettra d'accéder et de profiter d'un espace paysager près de chez soi dont la qualité d'enchaînement et la réalisation de jardins/allées plantées auront été soignées.

1 : Aux Flamants :

Laisser le Chemin des Belvédères et traverser Coeur Flamants (en appel à projets) en traversant la Place centrale des Flamants tout en desservant ses équipements publics et ses commerces pour rejoindre in fine le Canal de Marseille qui longe l'école des Flamants.

2 : À Busserine :

Quitter le Chemin des Cheminots par la rue du Stade pour déambuler dans la Plaine des Loisirs, à moins que cela ne soit pour rejoindre la halte TER ou bien - un peu plus loin - la centralité commerciale greffée sur le rond-point Paraf.

3 : Par Saint-Paul/Parc Corot/Bellevue

Bifurquer du Chemin des Belvédères en empruntant le prolongement de la Rue Jean Marsac qui dessert le parc Font Obscure désormais et son centre d'animation. De là, prendre la Traverse Saint-Paul et rejoindre la grande traversée piétonne au coeur de Corot, dans le talweg, jusqu'à l'école, l'équipement social et la future place publique commune. Prendre ensuite la direction de Malpassé en passant par le nouveau maillage qui relie la Rue de la résidence Saint-Just Bellevue jusqu'à la Traverse des Cyprès.

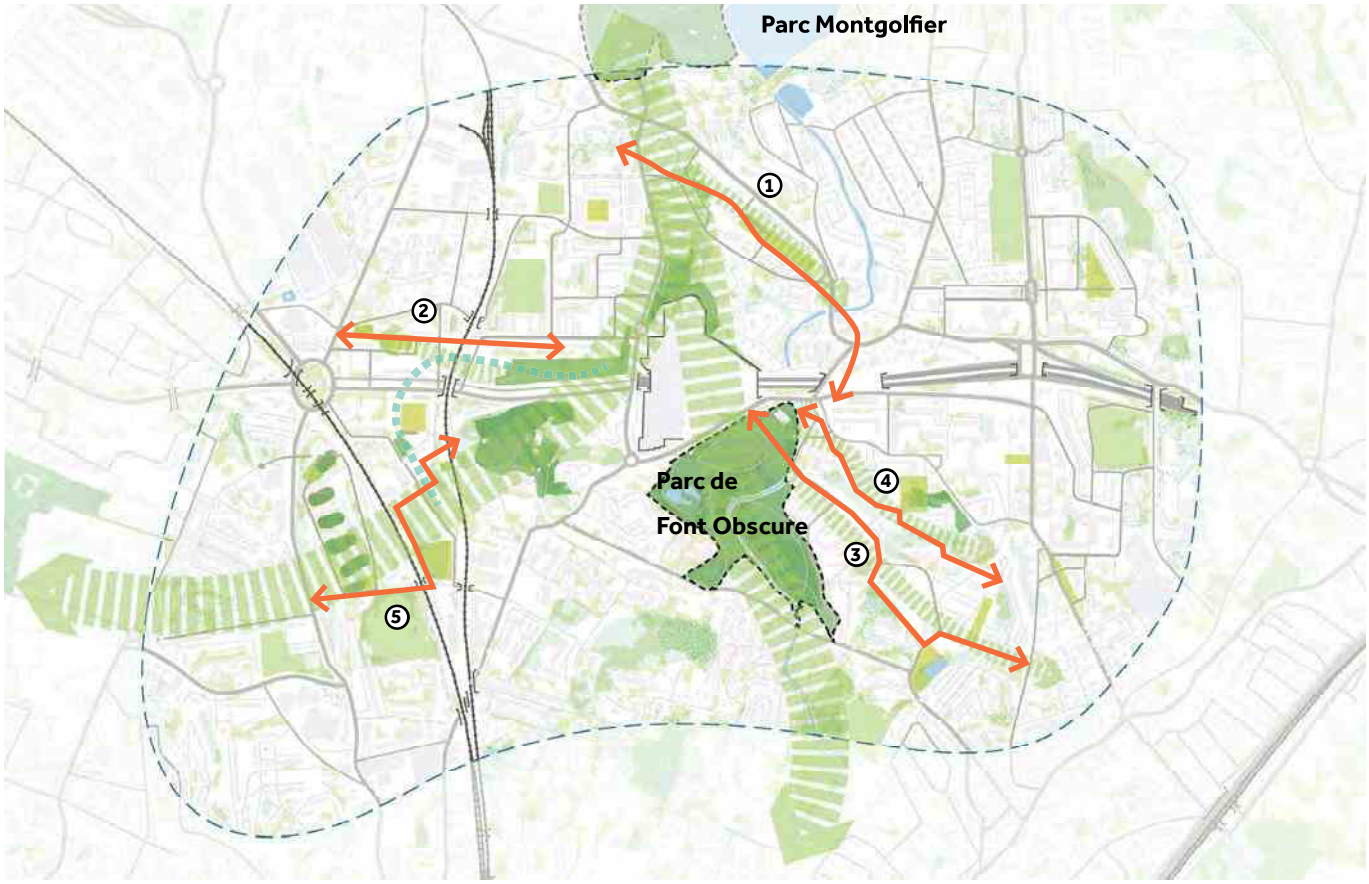
4 : Par le plateau de Villecroze/Bellevue

Emprunter la Rue Jules Vallès depuis le canal de Marseille ou le parc Font Obscure pour profiter du belvédère le long du plateau. Cette voie se prolonge jusqu'au coeur de Bellevue.

5 : A Font-Vert et Cité SNCF :

Cheminer à travers les délaissés des talus le long des voies ferrées qui ont permis la création de sentes piétonnes.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



À partir des grands cheminements, un maillage alternatif qui permet d'accéder aux quartiers

Trame verte métropolitaine

Espaces verts d'échelle métropolitaine

Liens piétonniers entre la grande trame et les quartiers

Trame verte locale

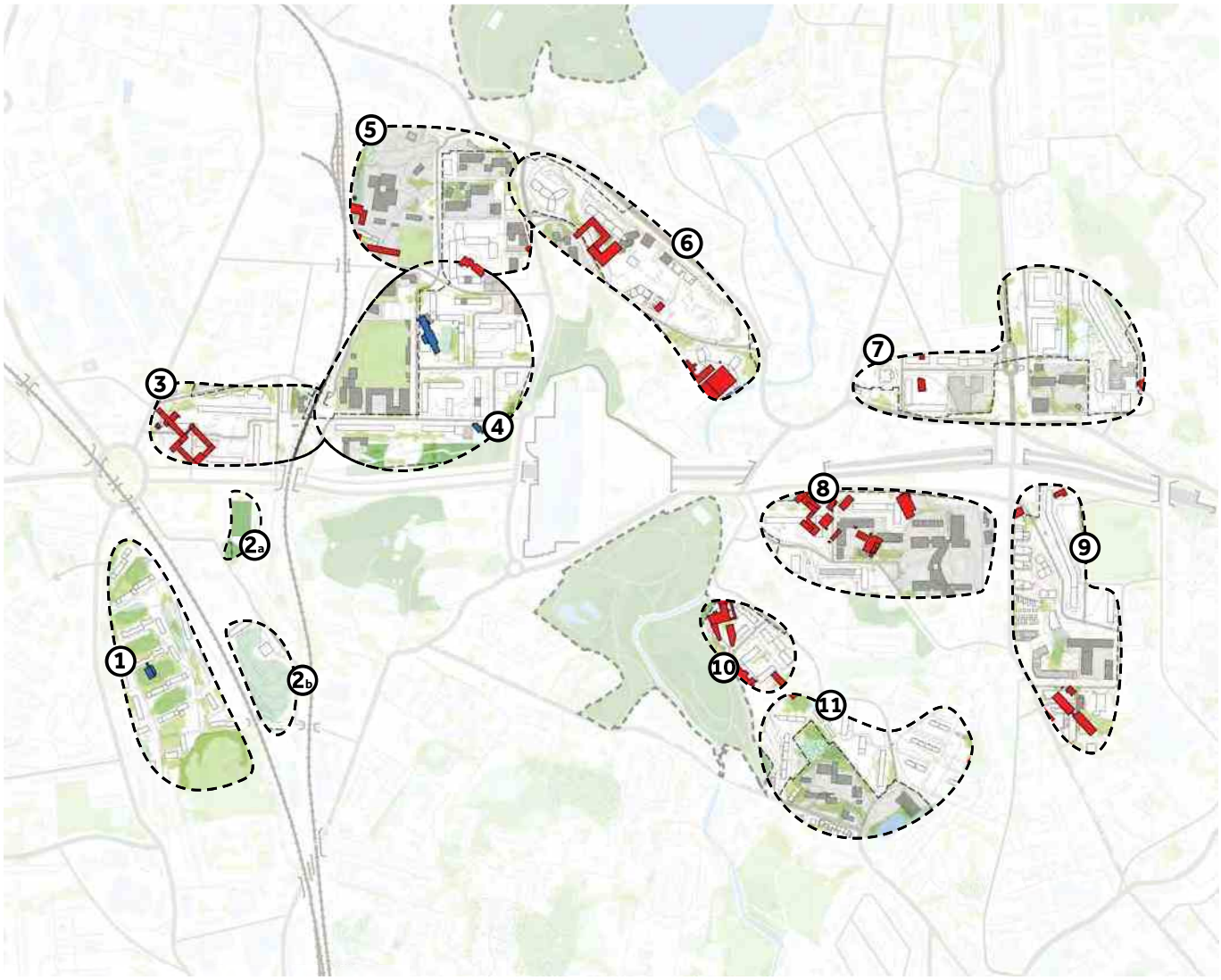
DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

C. REQUALIFICATION DES ESPACES PAYSAGERS PRÉEXISTANTS DANS LES QUARTIERS DANS UNE STRUCTURE D'ENSEMBLE PAR L'AMÉNAGEMENT ET LES USAGES

La mise en réseau des espaces verts doit faire en sorte que les qualités paysagères du territoire soient révélées, du grand paysage au pied d'immeuble en passant par l'échelle du quartier.

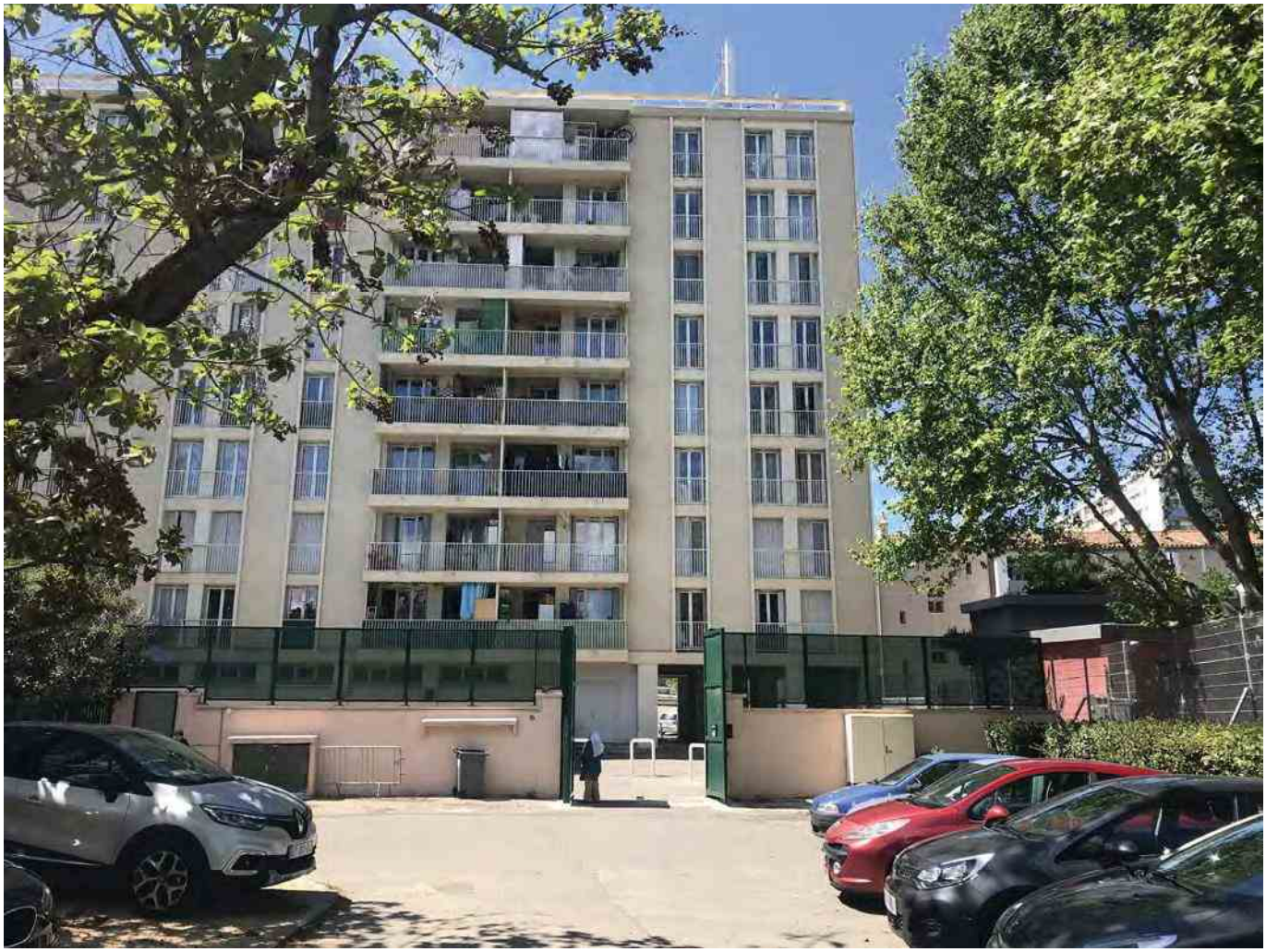
Les dispositifs à mettre en place seront étudiés afin que les essences végétales soient adaptées au contexte et que la gestion de ces espaces paysagers soit peu coûteuse. Les espaces verts de proximité ont pour vocation d'accompagner les programmes mitoyens, en particulier les équipements publics. En effet, les espaces publics d'échelle similaire aux squares font partie intégrante des boucles de mobilités douces.

Il s'agit donc, par le projet, de révéler et conforter les coeurs verts de quartier comme des lieux de sociabilité, des espaces de rencontre.



Un archipel d'espaces publics de quartier à affirmer et/ou requalifier

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





Cité SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1- Cité SNCF

Cité SNCF dispose d'espaces paysagers qualitatifs en coeur de quartier. Cette ambiance ombragée particulière à la cité-jardin est à conserver. La place du stationnement doit quant à elle être interrogée. En effet, une part considérable de l'espace abrité à l'ombre des platanes est phagocyté par la voiture. Tant les espaces de parkings que les espaces publics.

2- Font-Vert

La place des Oliviers et du théâtre au cœur de Font-Vert forment un espace public plus «urbain» qui a un rôle fédérateur au sein du quartier.

Le lien doit être renforcé entre l'école et les espaces verts situés plus au sud que sont les jardins partagés et le city stade.

3- Picon

Un nouvel espace central a été développé. Il s'agit désormais de veiller à la connexion entre la halte TER et la centralité au niveau du rond-point Pierre Paraf par celui-ci.

4- Busserine

La Plaine des Loisirs qui va bientôt être livrée est un espace vert de grande taille qui doit profiter au quartier Busserine et rayonner au-delà sur l'ensemble du territoire du Grand Saint-Barthélemy.

5- Vayssière/Mail

Actuellement, l'espace de jeux situé entre collège et stade ne fonctionne pas de manière optimale.

Dans le cadre de la restructuration du secteur, il conviendra d'imaginer un cœur de quartier vert accessible à pied facilement depuis les écoles, le collège, la crèche, les logements.

Le cœur vert du Mail pourrait occuper cette fonction s'il est désenclavé. Un inconvénient toutefois à cela : il appartient à une copropriété et est aujourd'hui enclavé. Remédier à cette situation pourrait occuper une temporalité longue.

Un autre site pour remplir ce rôle est l'emplacement actuel du centre commercial sur la Rue Mahboubi Tir. Cette localisation présente l'avantage d'être centrale, à proximité immédiate de l'Avenue Raimu, du collège, des écoles et d'autres équipements.

Dans une temporalité plus longue, la porte nord du quartier peut être requalifiée (en cas de transfert de la métallerie actuellement présente). Cela permettrait la mise en place d'un espace public en frange, qui pourrait ainsi tisser des liens avec les quartiers qui l'environnent((Le Mail, les Flamants, Sainte-Marthe).

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6- Les Flamants et Les Iris

La Place centrale belvédère fait figure d'espace public fédérateur. Peut y être adjointe une place basse qui, comme son nom l'indique, serait en contrebas de la place belvédère. À partir de ces espaces publics, un coeur vert de quartier pourrait être développé vers l'est. Cet espace permettrait ainsi de faire lien avec les Iris.

Au nord-ouest, un espace paysager au niveau des Flamants 1-4 peut faire figure de porte d'entrée nord du grand système paysager.

7- Les Hirondelles/OlivierA

Actuellement, ce quartier ne dispose pas d'espace public fédérateur. Seulement d'un parking.

Deux options peuvent permettre de pallier à ce manque :

- créer un nouvel espace public (en ayant à solutionner la problématique du stationnement) ;
- permettre la connexion aisée avec le quartier d'Olivier A et son nouvel espace public à la sortie de l'école.

8- Plateau de Villecroze

Le coeur vert du Plateau de Villecroze se développe autour de la crèche, en lien direct avec la place publique (à requalifier en conséquence) à la croisée des entrées de l'école et du collège. Cet espace public, ample, permet la halte et prendre part entièrement aux boucles de mobilités des familles du quartier en proposant ainsi un espace qualitatif où passer du temps - par exemple - à la sortie de classe.

9- Les Lauriers-Vallon de Malpassé

Un nouvel espace public au sud est en cours de réalisation. En lien avec des commerces et des équipements, il faut s'assurer qu'il remplit son rôle fédérateur.

10- Saint-Paul

Un espace vert de coeur de quartier est à mettre en place en lien avec le Parc de Font Obscure qui jouxte directement ce quartier.

10- Corot/Bellevue

Un espace public paysager doit être réalisé à l'interface du groupe scolaire Corot et de l'équipement social de Saint-Just. Au-delà de relier ces deux équipements, cet espace doit connecter les quartiers de Corot et Bellevue et leur permettre de tisser des liens.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

D. CRÉATION DE NOUVEAUX ESPACES PAYSAGERS

Le paysage dont les habitants du quartier du Grand Saint-Barthélemy font quotidiennement l'expérience est marqué par la minéralité (béton, asphalte) et la voiture (nappes de stationnement, infrastructures routières, stationnement chaotique).

Il en résulte une volonté des habitants de plus de végétation dans leurs quartiers.

Ainsi, les aménagements paysagers à réaliser dans le cadre de projets futurs doivent avoir comme triple objectif de :

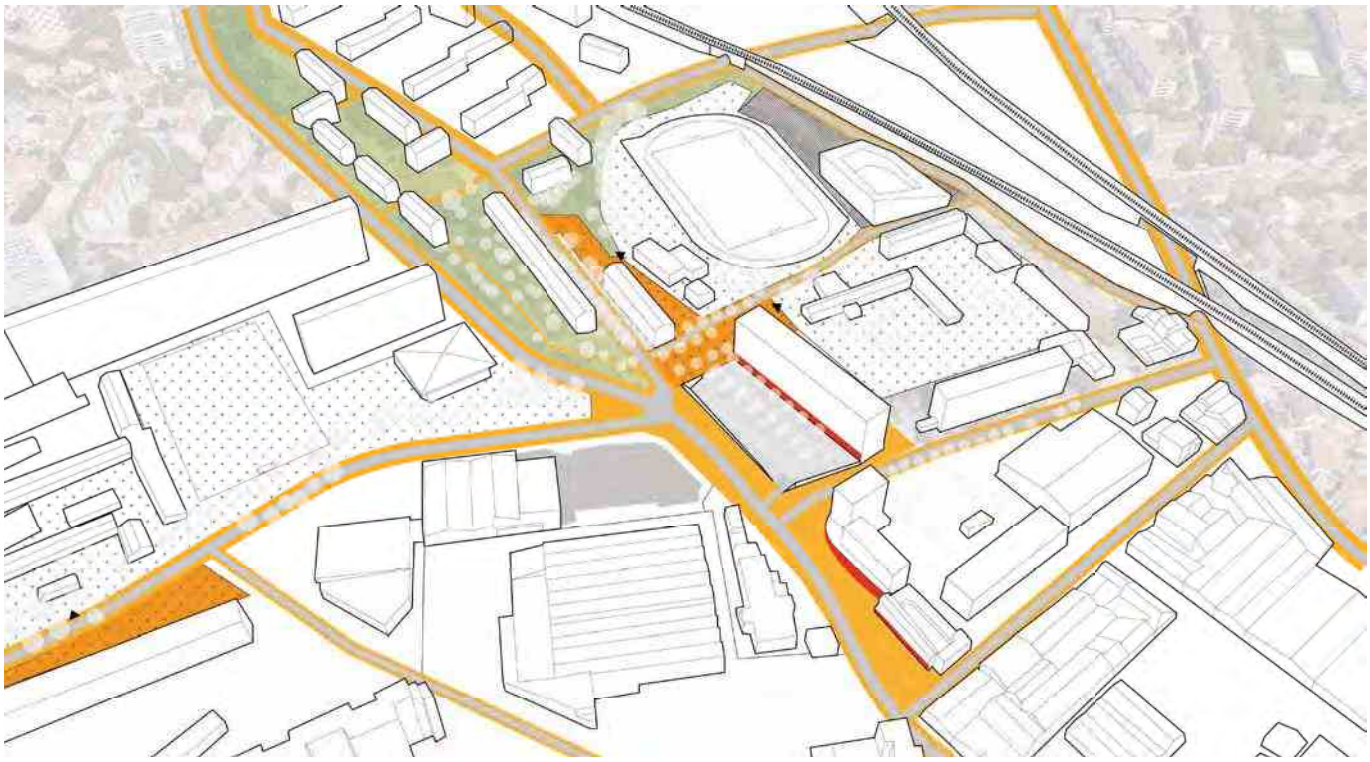
- lutter contre les îlots de chaleur urbains ;

- rendre plus perméables les sols (réduire les risques d'inondations et de ruissellement massif des eaux de pluie) ;

- accroître la surface d'espaces verts et apporter une meilleure qualité du cadre de vie aux usagers de ces espaces.

Ces projets de requalification de l'espace paysager viendront en complémentarité de la trame urbaine et paysagère existante.

Ils prendront diverses formes. Cela peut aller de la requalification en espaces paysagers d'une emprise démolie à la désimperméabilisation des sols au réaménagement de parkings ou bien encore la requalification en espace végétalisé d'un pied d'immeuble à la suite d'une résidentialisation. La requalification des voies permettra - par la mise en place de stationnement latéral alterné par la plantation d'arbres - de végétaliser davantage l'espace public.



La centralité sud de Cité SNCF

Espaces publics

Espaces dédiés à la circulation des piétons (sentes, trottoirs...)

Place publique à affirmer

Espace de stationnement à requalifier

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SYNTHÈSE - PAYSAGE

Les paysages du territoire du Grand Saint-Barthélemy occupent une place de choix au sein des très minéraux 13 et 14e arrondissements marseillais ; le PLUi lui confère une importance toute particulière.

Les pièces majeures qui le composent sont le parc Montgolfier, le Parc de Font Obscure, le Canal de Marseille et sa topographie qui révèle des points de vue lointains spectaculaires.

Ce territoire dispose d'un **fort potentiel paysager et d'espaces publics**, potentiel à s'approprier dans le cadre du projet et qui se traduit par de nombreux usages : mobilités douces, sport, loisirs, jardinage...

Ce paysage spectaculaire est un atout majeur pour ce territoire. Les vues qui se dégagent depuis certains belvédères sont à mettre en valeur. Tant depuis l'espace public que depuis les programmes développés. Le projet s'attachera à révéler les qualités des espaces de nature de l'échelle du territoire aux pieds d'immeubles.

Pour ce faire, de grands parcours qui sillonnent les quartiers du Grand Saint-Barthélemy seront développés. Ils ont pour vocation de mettre en scène et donner à voir le territoire, mais aussi de relier les lieux d'intensité urbaine forte. Il s'agit de développer de nouveaux usages attractifs (loisirs, sports, équipements de proximité, jardins, etc.) tout au long de ces cheminements.

Ces tracés sont jalonnés par les **«pépites»** sur territoire du Grand Saint-Barthélemy. Ce sont les lieux qui présentent un fort intérêt en matière d'usages, de patrimoine ou bien de notoriété et qui sont susceptibles d'attirer un vaste public, par-delà les limites des quartiers, et participer ainsi au développement d'une mixité sociale.

Le tracé de ces grands parcours intègre ces espaces à un territoire bien plus vaste. C'est le cas du GR 2013 qui le met en relation avec toute la métropole.

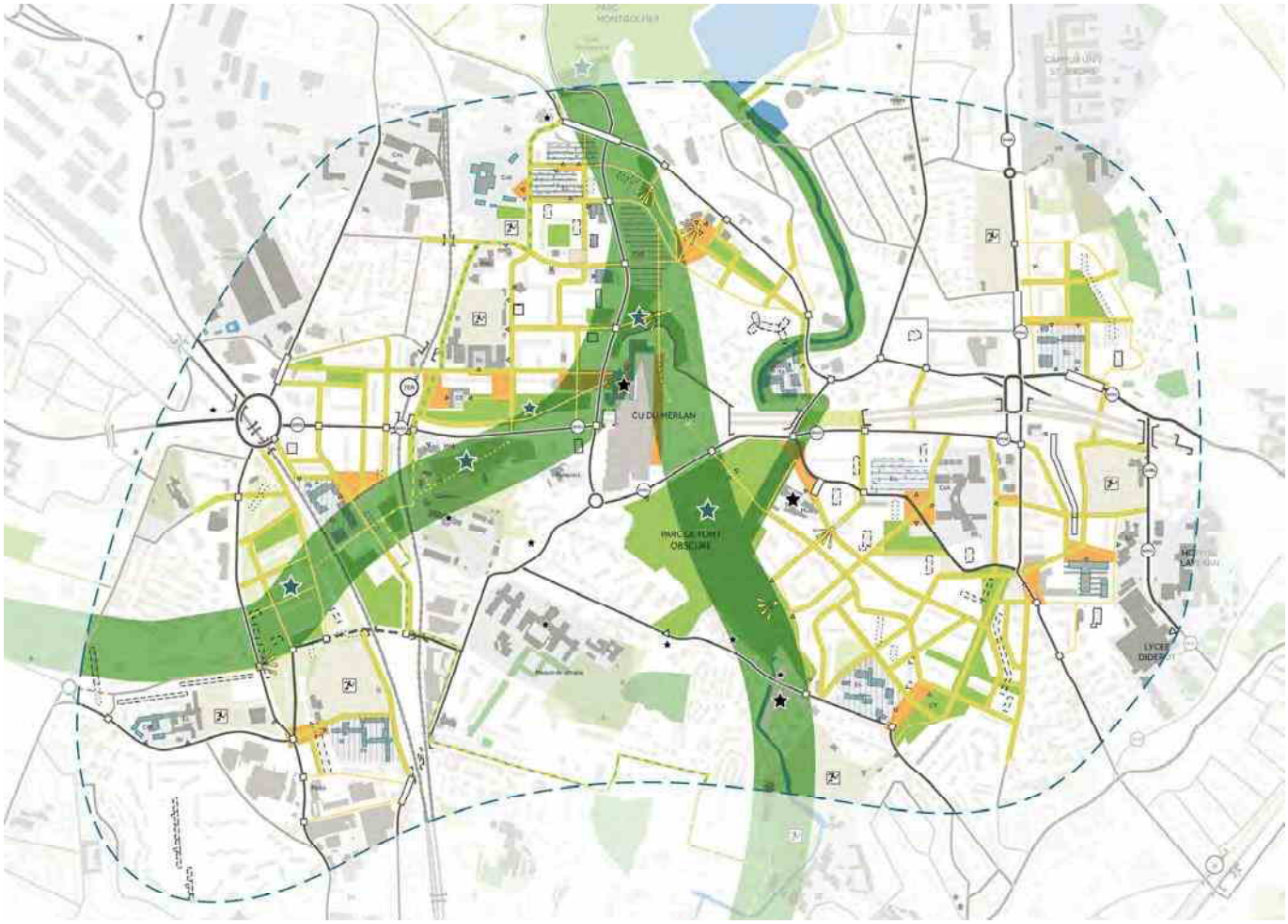
À partir de ces grands parcours, des sentes piétonnes permettront un maillage plus fin des quartiers. Ces voies permettront le déplacement là où la topographie ne permet pas la mise en place d'une voirie partagée. Elles seront accompagnées de la requalification des espaces verts de proximité (squares, jeux d'enfants) qui s'intègrent dans le processus de mise en réseau des équipements et des centralités de quartier.

La trame verte est support de mobilités douces et le projet s'attachera à ce que les accès aux transports en commun qui desservent ce territoire soient intégrés au sein du dispositif paysager.

Aussi, le paysage ne se limite pas aux seuls espaces naturels. Le bâti en fait aussi pleinement parti.

Les «monstres» de béton que représentent ces tours, barres et autres tripodes aux dimensions colossales marquent de leur empreinte le territoire. Leurs silhouettes se distinguent de loin. La L2 et les voies ferrées véhiculent une image en mouvement de ces territoires. La qualité de traitement des abords de ces axes constitue un enjeu fort en termes d'image paysagère.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Légende

Un territoire spectaculaire à mettre en valeur

- Grands espaces paysagers
- Belvédères remarquables
- «Pépites» naturelles
- «Pépites» bâties

La trame verte, épine dorsale de l'accessibilité

- Trame verte : une continuité naturelle support de mobilités douces
- Un réseau piéton qui s'inscrit pleinement dans la trame verte
- Espaces publics fédérateurs
- Trame verte directement connectée aux transports en commun

Le paysage, élément essentiel pour affirmer l'image de ce territoire

- Grandes pièces urbaines à intégrer dans la trame verte
- Espaces verts de quartiers requalifiés et inscrits à la mise en réseau des équipements des centralités de quartier
- Les «monstres» : bâtiments qui marquent le paysage du territoire

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

7

POUR UNE DIVERSIFICATION DANS LE LOGEMENT

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

7.1. LA DIVERSIFICATION DANS LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE OFFRE

Il s'agit d'**offrir aux habitants la possibilité de parcours résidentiels divers et d'encourager la mobilité résidentielle**.

Afin d'atteindre de tels objectifs, il convient de **créer une offre diversifiée de produits de logements** à la portée des habitants des quartiers et qui répondent à leurs besoins (surfaces adéquates, prix accessibles, qualité résidentielle améliorée).

Pour amorcer une telle dynamique, **la diversification doit commencer par les franges**. Il convient de faire de ces espaces des lieux attractifs, des lieux d'interface. Il s'agit d'instiguer un mouvement centripète : mener une diversification formelle et fonctionnelle depuis l'extérieur des quartiers vers l'intérieur (en s'appuyant notamment sur les flux qui

Aujourd'hui, le territoire est encore très marqué par la présence de logements sociaux imposants et qui présentent une forte densité (cf. Partie 1). Il comporte toutefois des interstices entre des zones d'habitat privé issues d'anciens noyaux villageois ou bien relevant bien souvent du pavillonnaire, dont la forme bâtie provoque un fort contraste urbain avec le logement social et les copropriétés dégradées qu'elle voisine.



1- Des logements sociaux imposants



2- Des copropriétés dégradées



3- Des logements pavillonnaires

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





Une solution : développer des typologies intermédiaires

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

7.2. LA DIVERSIFICATION PAR LA RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL EXISTANT

Le patrimoine bâti est inégalement réhabilité, à la fois sur le plan énergétique et sur le plan des usages, avec des nombreux projets réalisés ou engagés, d'autres non.

Il s'agit donc, en complémentarité de la diversification par la construction d'une nouvelle offre, de **proposer un système/modèle de valorisation de ce patrimoine bâti existant**.

L'objectif est de parvenir à **une «banalité» résidentielle**. À savoir : le fait de pouvoir bénéficier d'espaces extérieurs privés et d'un confort thermique en toute saison (éléments qui constituent aujourd'hui la norme en matière de logement).

Certaines typologies posent des problèmes singuliers de sécurité liés à des effets de surconcentration de résidents/publics en difficultés (cf. Partie 1). Dans pareils cas, il est nécessaire de traiter a minima le dimensionnement des halls, les principes de distribution verticale (veiller au bon fonctionnement des ascenseurs notamment, à la qualité du seuil entre le pied d'immeuble et l'espace public). Cela concerne principalement les tours à Font-Vert, au Mail G ou bien encore le patrimoine HMP sur le plateau de Villecroze.

L'ambition de la stratégie de réhabilitation est encore à définir.

Toutefois, deux types de secteurs sont identifiés.

Les secteurs d'attente

Dans ces secteurs seront effectuées des réhabilitations au « fil de l'eau ». Elles permettront d'améliorer les conditions de vie des résidents dans l'attente d'un projet de plus grande ampleur. Leur coût estimatif est de 10 à 20 000€ par logement.

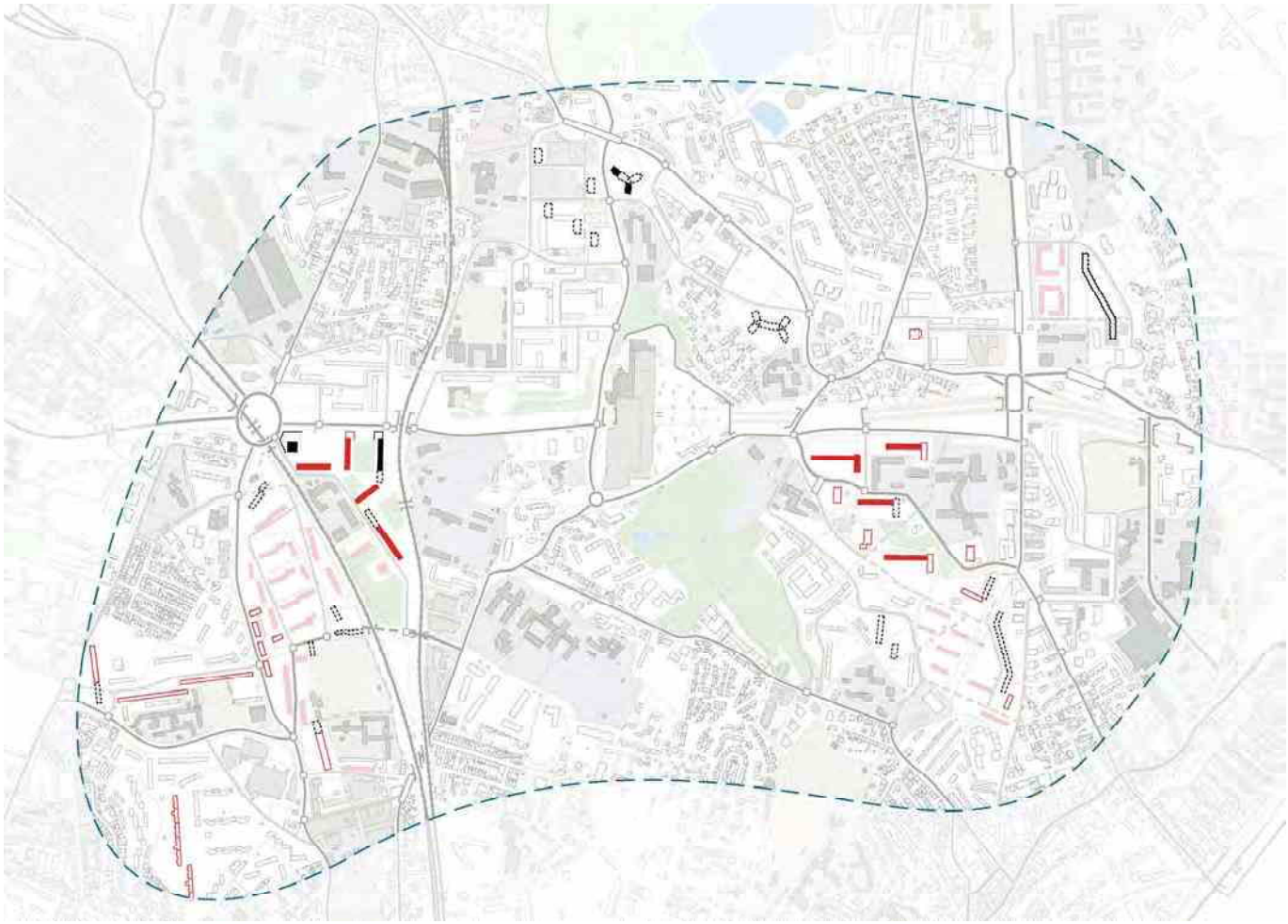
Les secteurs d'intervention

Dans la stratégie urbaine, certains secteurs ont une importance stratégique.

Ils doivent faire l'objet d'un effort plus intense en matière de moyens mis et d'ambition. Ils sont les supports de la diversification du logement social à travers des réhabilitations lourdes.

Si la situation ne l'exige pas, certains sites peuvent faire l'objet de démolition/reconstruction ou de démolition partielle/réhabilitation lourde.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Légende

Les différents degrés de réhabilitation

- Réhabilitation légère envisagée
- Réhabilitation d'attente
- Réhabilitation lourde envisagée
- Réhabilitation lourde envisagée
- Démolition envisagée

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

7.2. LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES - OU EN VOIE DE DÉGRADATION

Les copropriétés relèvent, par définition, du droit privé.

Intervenir dans de telles situations peut s'avérer complexe, différents outils existent pour cela.

Plans de sauvegarde (PDS)

Le PDS permet d'intervenir dans le cas de situations particulièrement difficiles. Le bâtiment G de la copropriété du Mail est un exemple de copropriété dégradée sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy.

Un PDS peut être décidé directement par le préfet du département ou sur proposition du maire de la commune concernée. Est ensuite désigné par le préfet un coordinateur chargé du bon déroulement du plan. Les missions du coordinateur peuvent être financées en partie par l'ANAH (50 % des dépenses/an, limite de 25 000 € d'aides de l'ANAH).

À l'appui de ce plan doit être signée une convention : elle précise les engagements financiers de chaque partenaire et l'accompagnement prévu.

Les scissions

La scission consiste en la séparation d'un ou plusieurs lots de la copropriété initiale afin de les transformer en une propriété distincte et autonome de la propriété initiale. Les entités ne sont alors plus soumises au statut de copropriété : cela peut s'avérer salvateur pour débloquer des situations complexes.

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

Instauré par la loi ALUR, ce nouvel outil doit permettre d'apporter une solution aux copropriétés fragilisées par des soucis financiers

Les ORCOD constituent un nouvel outil ensemblier, qui doit permettre de traiter de façon globale les causes des dysfonctionnements présents sur les copropriétés. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social ou d'une politique locale de l'habitat. Elles permettent notamment le recours au portage foncier.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

7.3. REDÉCOUPER ET/OU DÉMOLIR POUR UNE MEILLEURE GESTION

Redécouper les grands ensembles en de petites entités

Comme a pu le développer l'architecte Nicolas Soulier avec le projet de courées sur rue qu'il a pu mettre en oeuvre à Aulnay-sous-Bois au début des années 1990, la dédensification peut être l'occasion des adresses sur rue et de consacrer un espace à une appropriation mixte (pour l'attente, le stationnement, le courrier, les ordures...).

En redécoupant les grands ensembles en de plus petites entités, la densité est réduite de fait.

Cela facilite notamment la gestion, avec un nombre moindre de logements par bâtiment.

Réhabilitations lourdes/démolitions

La diversification peut aussi être obtenue par des réhabilitations lourdes du bâti.

Toutefois, le contexte dans lequel s'insère ces opérations, qu'il soit bâti et/ou social, ne permet pas toujours de mener à bien de telles opérations : il est très difficile pour les bailleurs de diversifier dans ces quartiers.

Aussi, une réhabilitation lourde implique une augmentation des loyers ; c'est un élément qui peut dissuader la venue de nouveaux habitants et fragiliser la situation des actuels résidents.

Dans le cas où la réhabilitation n'est pas suffisante, la démolition est l'option à prendre ; dans la mesure où elle répond à des enjeux sociaux, bâtis et/ou urbains.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SYNTHÈSE - DIVERSIFICATION DU LOGEMENT

Actuellement, le territoire du Grand Saint-Barthélemy se caractérise par **une offre homogène en matière de logement**.

La majorité des habitants résident dans des logements sociaux ou des copropriétés.

Compte tenu du fait que le territoire présente une **surconcentration de personnes en difficultés sociales et économiques** (cf. Partie 1), l'entretien des bâtiments n'est pas systématiquement assuré. Il en résulte le développement de copropriétés dégradées et de conditions précaires de logement pour les résidents.

Cette surconcentration se remarque notamment dans les **«monstres»**, ces constructions élevées aux larges dimensions qui accueillent un grand nombre de personnes et qui cristallisent les difficultés rencontrées dans ces quartiers.

Pour résorber ces problématiques liées au logement, l'ambition est de mener à bien une diversification de l'offre de logement.

À partir de ces constats, différentes stratégies d'intervention peuvent être menées.

- Par la construction d'une offre nouvelle :

La création de lieux attractifs sur les franges des quartiers est susceptible d'attirer de nouveaux programmes et de nouvelles populations. Ces projets peuvent ainsi introduire une vraie mixité dans le territoire. Ils peuvent prendre place sur des terrains aujourd'hui à l'état de friches ou bien à la suite d'une démarche de démolition/reconstruction.

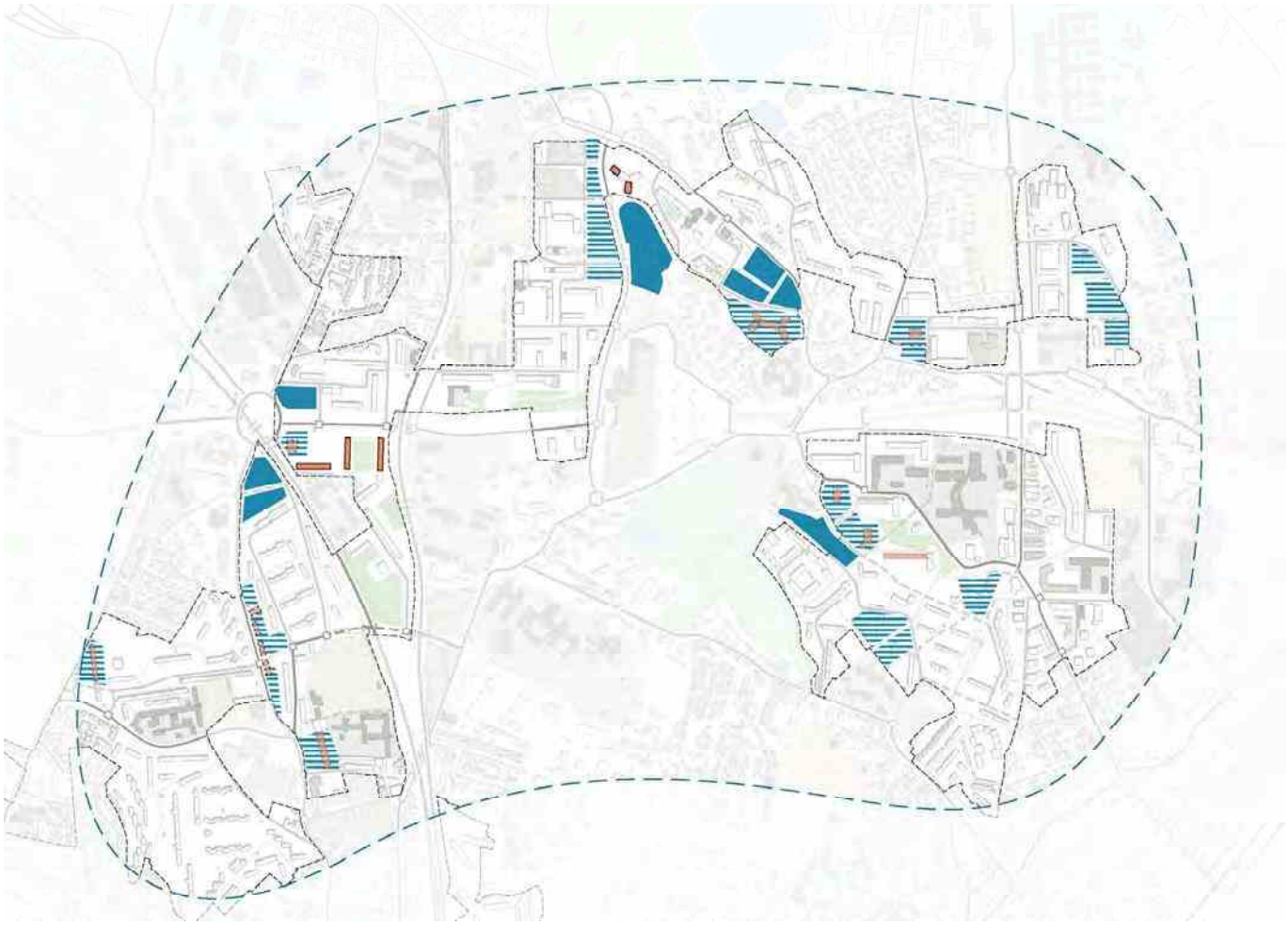
- Par la réhabilitation du parc social existant :

Il s'agit de proposer une stratégie adaptée de valorisation du patrimoine bâti existant. De par les nombreux projets réalisés et/ou engagés, le patrimoine présente des inégalités en matière de réhabilitation. Tant sur le plan énergétique que sur celui des usages. Aussi, les logements actuellement occupés ne bénéficient pas d'éléments aujourd'hui devenus la norme comme des espaces extérieurs privés ou bien un confort thermique en toute saison.

La réhabilitation à mettre en place doit s'évaluer en fonction des dispositions à moyen et long terme quant au bâti.

Pour en finir avec la surdensité et les effets néfastes induits par la surconcentration, le projet s'attachera - dans la mesure du possible - à **dédensifier**. Cela est nécessaire. À la fois **pour le confort des habitants**, mais aussi **pour faciliter la gestion** de ces bâtiments. Notamment dans le cas de copropriétés dégradées (où la concentration de publics fragiles a eu pour conséquence des manquements en matière d'entretien des bâtiments).

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



Légende

Des statuts de propriétés qui influent les modalités d'action

Logement social envisagé

Logement social en question

Logement libre envisagé

Logement libre en question

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025





DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

8

SYNTHÈSE

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

SYNTHÈSE

Le territoire du Grand Saint Barthélemy est composé de quartiers qui pâtissent aujourd'hui d'être **enclavés**. Les accès sont peu nombreux, le maillage viaire et piéton peu évident. Pour pallier à cela, il est **nécessaire de requalifier** les voies au caractère aujourd'hui routier qui séparent et isolent **en voies partagées, apaisées, où le piéton a sa place**. Cela va de pair avec la **consolidation de l'activité et des commerces le long des axes majeurs du territoire**. Il convient également de **créer de nouvelles voies**, dans la continuité de voies environnantes ou dans le prolongement d'impasses **pour mieux mailler ce territoire** entre les quartiers et en leurs coeurs.

Permettre des déplacements piétons faciles et sécures est une nécessité. Ils permettent l'accès des coeurs de quartiers et sont à soigner notamment **pour rallier les arrêts des transports en commun** qui desservent le territoire (le BHNS notamment).

Cette mobilité douce prend appui sur **les qualités paysagères du territoire**. Il s'agit de mettre en valeur les espaces verts (espaces verts métropolitains, de quartier, jardins partagés, etc.) reliés entre eux par des sentes piétonnes à travers la topographie et les infrastructures.

La structure d'espaces publics sera complétée par **l'aménagement d'espaces publics fédérateurs** au niveau des équipements des quartiers **pour former des centralités locales désenclavées et clairement lisibles**. L'intensité urbaine est concentrée au niveau de ces centralités de par les équipements publics accueillis d'une part et de l'autre par l'implantation en ces lieux stratégiques des commerces et de l'activité.

Légende

Poursuivre la dédensification

- Bâtiments «monstres»
- Bâtiments diagnostiqués comme dégradés
- Bâtiments qui accueillent du logement au sein du QPV

Démolition totale / démolition partielle / réhabilitation lourde / réhabilitation partielle/réhabilitation au fil de l'eau

Poursuivre le remaillage du territoire

- M / TER / BHNS — Transports en commun lourds sur lesquels s'appuyer (métro, TER, BHNS) en complémentarité des bus
- Grandes liaisons d'ordre métropolitain à conforter/créer
- Axes de desserte interquartier à créer/requalifier
- Axes de desserte locale à créer/requalifier
- Cheminements piétons à créer/requalifier

Concentrer les aménités urbaines sur les flux et dans des centralités plus attractives

- Centralités sur les flux ou de quartiers à conforter où sont concentrés équipements et commerces
- Commerces à maintenir/développer sur les centralités et les grands axes
- Équipements à ouvrir sur les quartiers
- Activité à consolider sur les grands axes
- Places publiques de quartier à déployer pour affirmer ces centralités locales

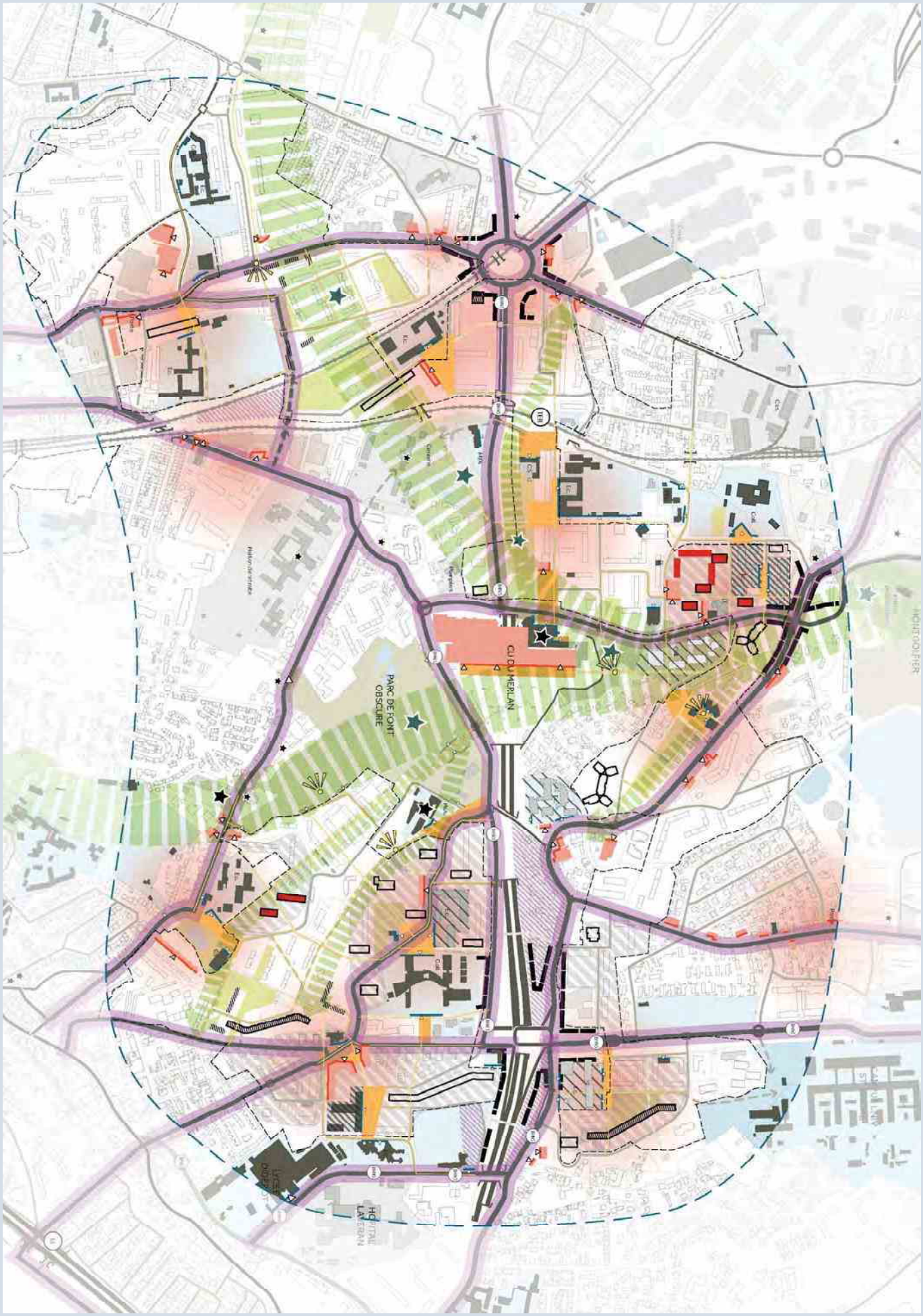
Développer des marqueurs territoriaux valorisants et des espaces du quotidien qualitatifs

- Continuités paysagères à conforter
- Espaces paysagers d'intérêt métropolitain à mettre en valeur
- Espaces paysagers de proximité à préserver/développer
- Belvédères à mettre en valeur
- Bâtiments patrimoniaux à préserver

Mettre en place une stratégie de diversification fonctionnelle et urbaine

- Réserves foncières pour mener une diversification résidentielle
- Équipements dont l'avenir est en question (réhabilitation, déménagement...)
- Emprises dont la localisation donne l'opportunité d'y installer de l'activité

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe A4

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

- A4a Fiche opération *Démolition partielle bâtiment J Busserine*
- A4b Fiche opération *Démolition snack va et vient*

- A4c Description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A4a Fiche opération Démolition partielle bâtiment J Busserine



Maîtrise d'œuvre: Logirem

Démolition de 4 entrées représentant 40 logements (entrées J5 à J8) situés dans l'axe de la rue du stade afin de créer une continuité urbaine avec les équipements majeurs du quartier (Ecole, Stade, Plaine des Sports et de Loisirs, Gare, Centre Social ...)

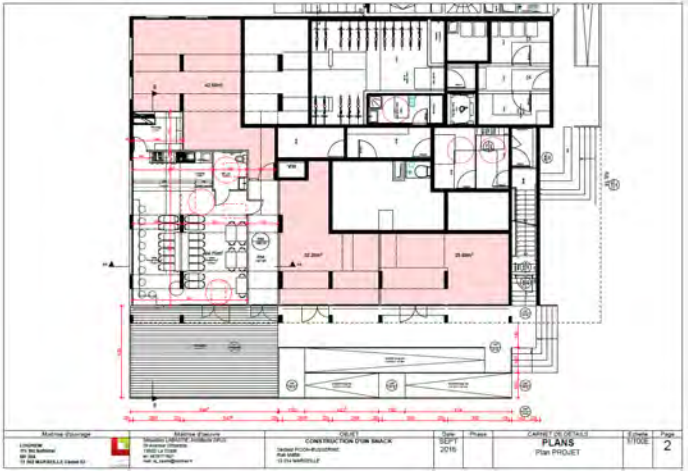
Coût : 2 008 937 € HT
Base subventionnable : 1 912 937 €
Subvention ANRU : 1 339 100 €

Calendrier : travaux T4 2021

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A4b Fiche opération Démolition snack va et vient





Maîtrise d'œuvre: Logirem

Relocalisation rendue nécessaire par la mise en œuvre du projet L2, et l'encaissement altimétrique du "trou" Raimu

Démolition d'un local commercial (commerce alimentaire) et relocalisation en pied d'immeuble d'une construction neuve (Villa Mattéi)

Coût : 116 000 € HT
Base subventionnable: 116 000 €
Subvention ANRU : 58 000 €

Calendrier : livré septembre 2019

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Une concertation appuyée sur des instances locales



Elaboration du schéma programmatique en lien avec les acteurs institutionnels et acteurs locaux (5 jours de séminaire) : Conseil citoyen, Table de quartier et associations, Centres sociaux…

Production d'une maquette physique

Une maison du projet mobile

Définition des plans directeurs en lien avec le territoire:



- Des ateliers sur le diagnostic et le projet urbain avec les associations/table de quartier/habitants
- La mise en place d'instances de suivi participatif et d'ateliers ateliers GUP/commissions cadre de vie

Des concertations conduites en lien avec les maitrises d'ouvrage sur les projets les plus avancés: programme d'aménagement des espaces publics autour de l'AFL et choix du projet sur le bâtiment 1 à 4 aux Flamants, aménagements et équipements de la Plaine des sports

Sur le Grand St-Barthélémy, la concertation s'appuie sur un schéma de concertation piloté par le centre social Flamants-Iris

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

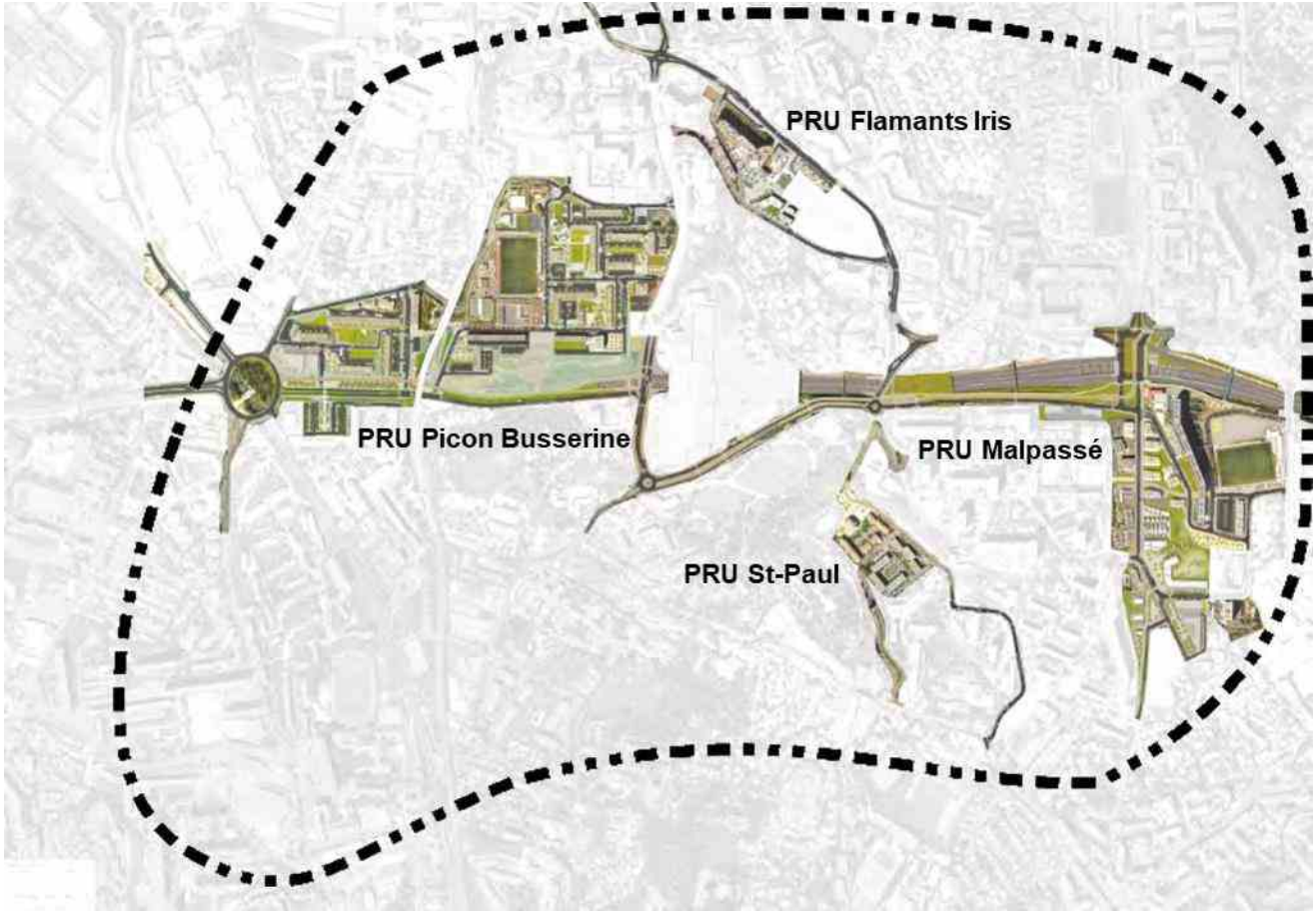
Annexe A5

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

- A5 Carte de repérage secteurs impactés par le PNRU

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A5 Carte de repérage des secteurs impactés par le PNRU



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES OBJECTIFS URBAINS DES PROJETS

Principes et modalités d'élaboration

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Le suivi et l'évaluation de ces indicateurs permettront de s'interroger sur la poursuite et l'adaptation des actions. **Les indicateurs des objectifs devront être définis pour la première revue de projet ou à l'occasion de la rédaction du premier avenant.**

Objectifs urbains prioritaires pour Grand Saint-Barthelemy / Grand Malpassé	**Indicateur ANRU** **- Nom de l'indicateur** - Détail du calcul - *Sources mobilisées*	**T0**	**T Fin de convention**	**T Long terme**
Qualité et diversification résidentielle	**Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier** Total de résidences principales du quartier			
	Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier			
	Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier			
	Offre locative abordable dans le quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI			
	Equilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présentes dans le quartier			
Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées	**Densité de logements du quartier** Nombre de logements à l'hectare dans le quartier			
Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	**Couverture de l'offre commerciale dans le quartier** Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce			
	Diversité de l'offre commerciale dans le quartier Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier			
	Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service			
	Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires			
Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	**Desserte du quartier en transports collectifs lourds** Part des logements du quartier situés à moins de 500 m d'un transport collectif lourd (tramway, métro, BHNS)			
	Consommation énergétique des logements impactés par le projet			

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet			
	Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier			
	Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable			
	Adaptation au changement climatique Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier			
Réaliser des aménagements de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures	**Pas d'indicateur ANRU pour cet objectif visé ?**			

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

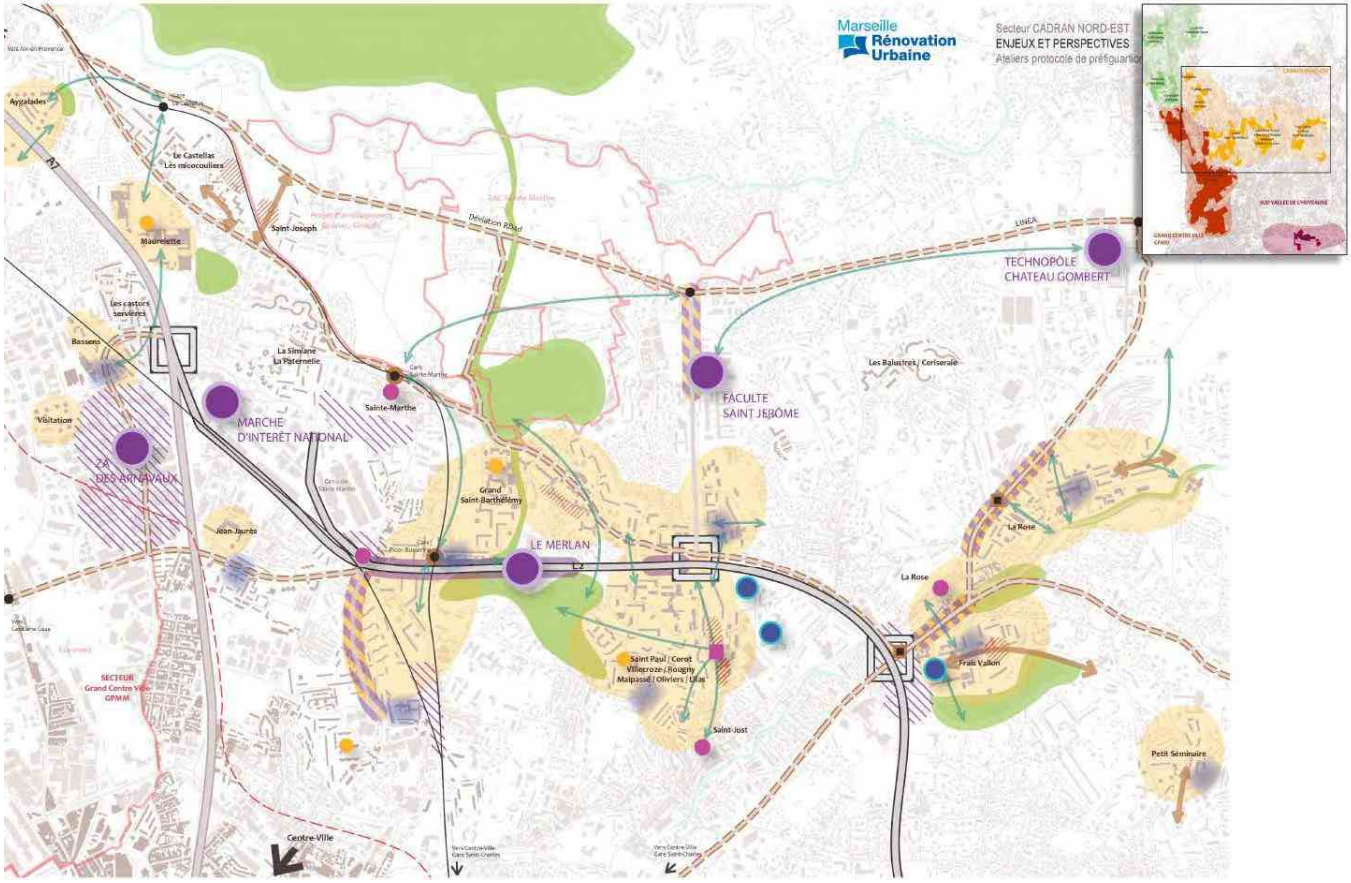
Annexe A7

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

- A7a Schéma synthèse enjeux pour le Cadran Nord Est (13e et 14e arrondissements)
- A7b Légende du schéma synthèse

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

➢ A7a Schéma de synthèse des enjeux pour le Cadran Nord Est (13e et 14e arrondissements)



Source : protocole de préfiguration MAMP

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

➢ A7b Légende du schéma de synthèse



Source : protocole de préfiguration MAMP

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Annexe A8

Plan guide du projet urbain

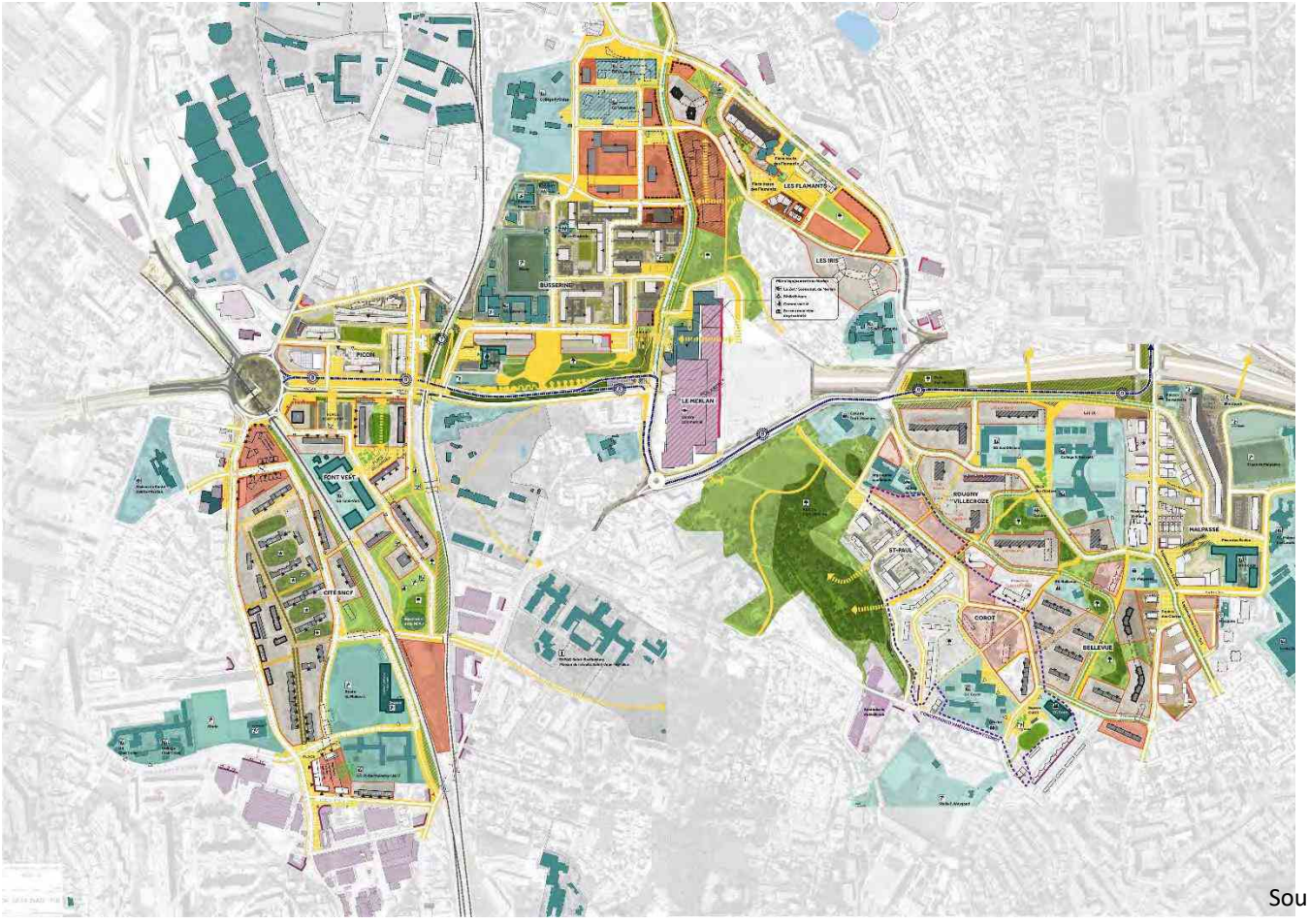
- A8a Assemblage plan directeur GSBGM

- A8b Assemblage plan directeur secteur RAIMU
- A8c Assemblage plan directeur secteur FONT VERT-CITE SNCF
- A8d Assemblage plan directeur secteur MALPASSE BELLEVUE VILLECROZE COROT

- A8e Légendes plans

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Grand Saint Barthelemy / Grand Malpassé
Plan directeur à terme

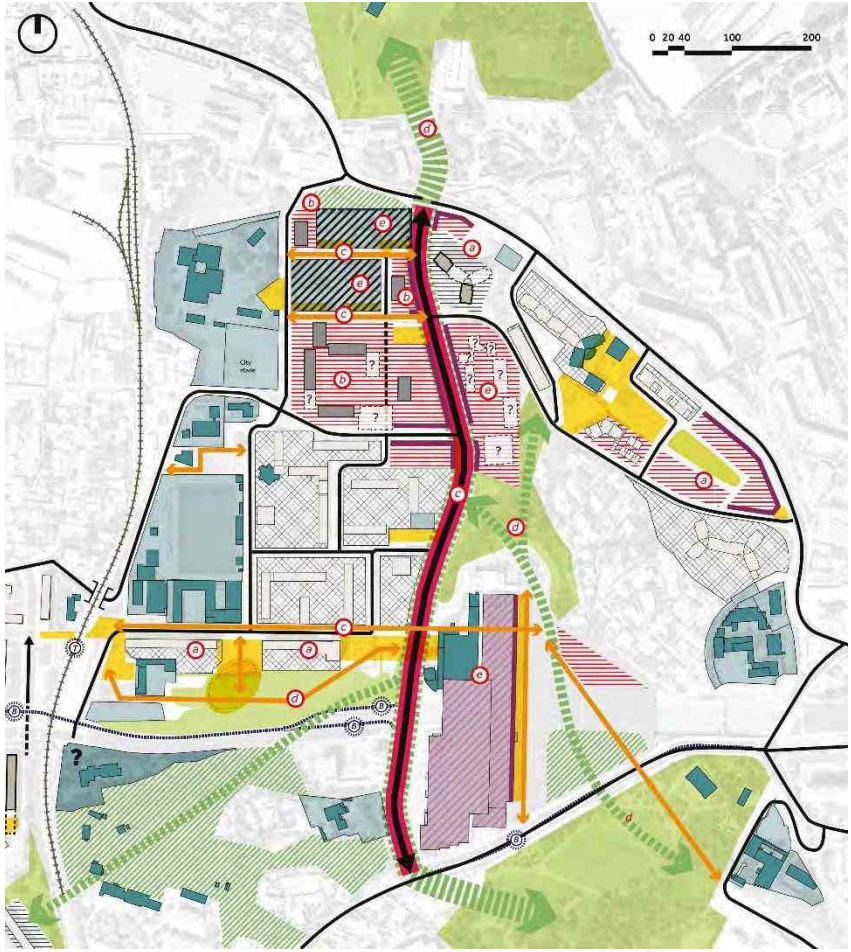


Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

➢ Aob Assemblage plan directeur secteur RAIMU

Grand Saint Barthelemy / Secteur RAIMU
Schéma des orientations à terme

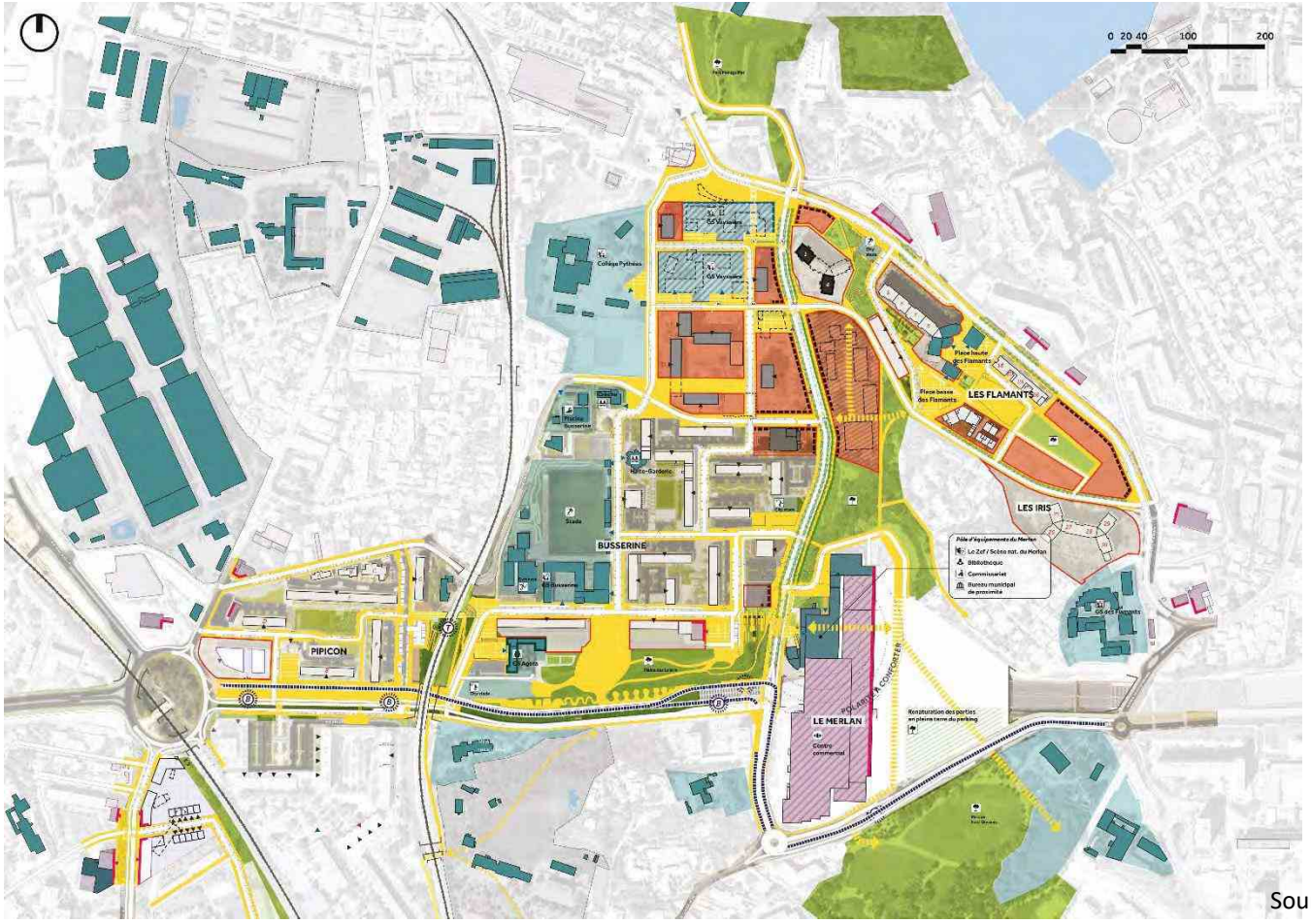


Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Aob Assemblage plan directeur secteur RAIMU

Grand Saint Barthelemy / Secteur RAIMU
Plan directeur à terme



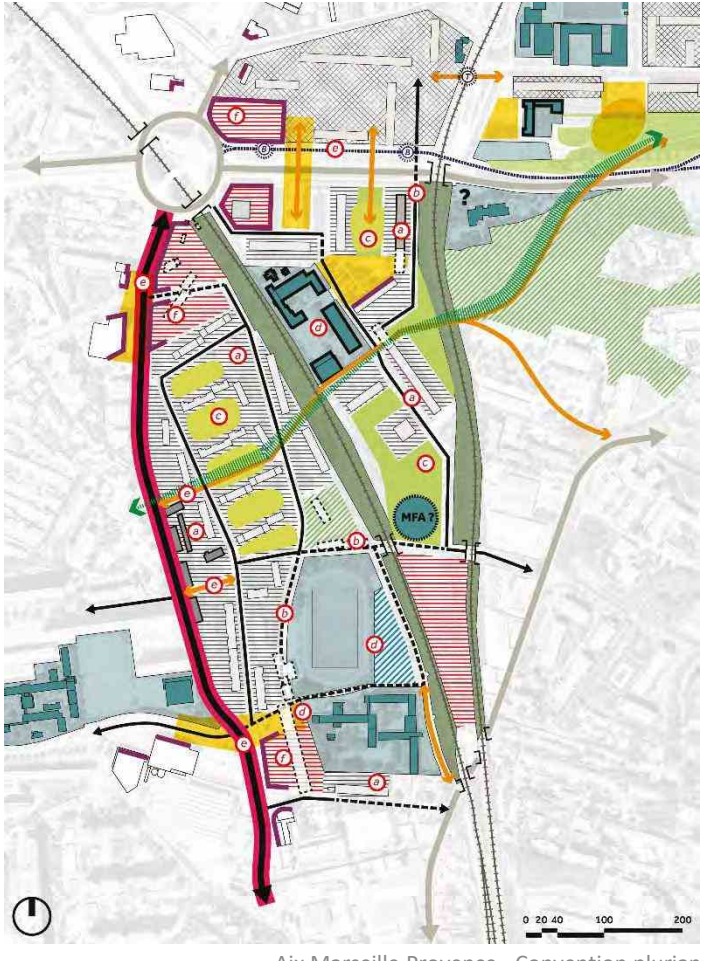
Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

AOC Assemblage plan directeur secteur FONT VERT-CITE SNCF

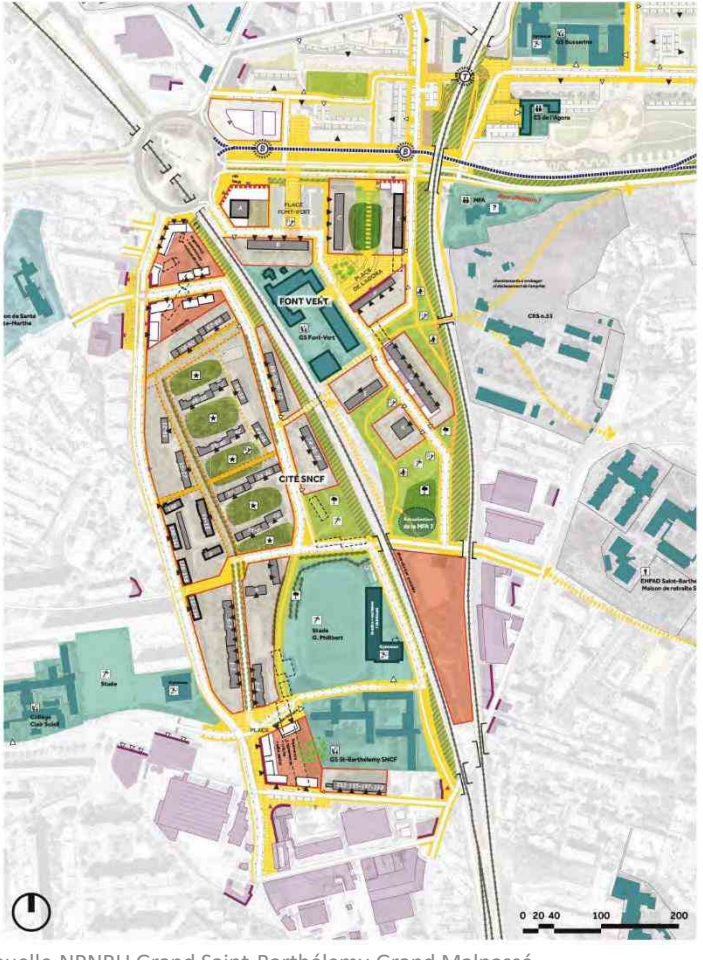
Grand Saint Barthelemy / Secteur FONT VERT-CITE SNCF

Schéma des orientations à terme



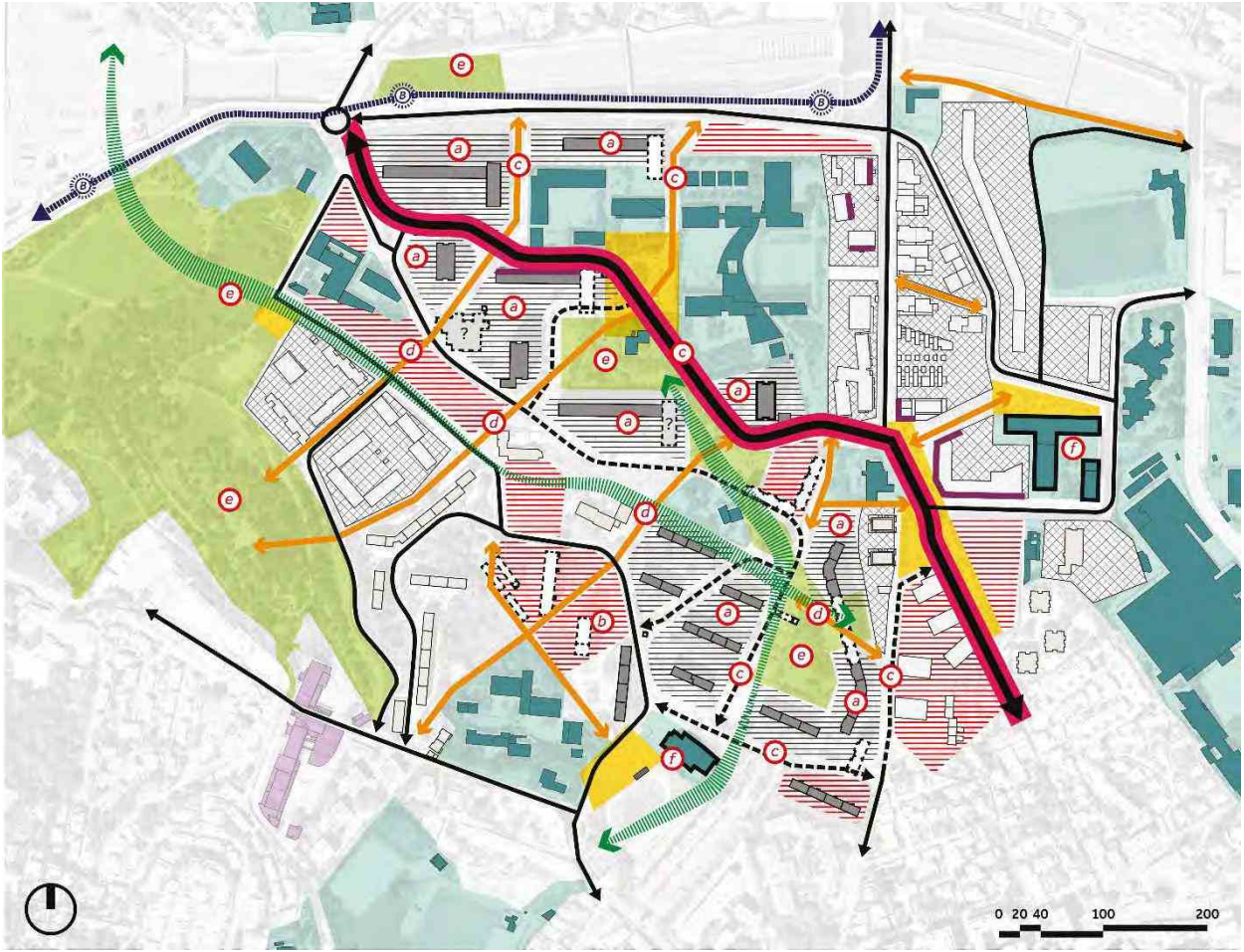
Plan directeur à terme

Source : DetA



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Grand Malpassé / Secteur MALPASSE BELLEVUE VILLECROZE COROT
Schéma des orientations à terme



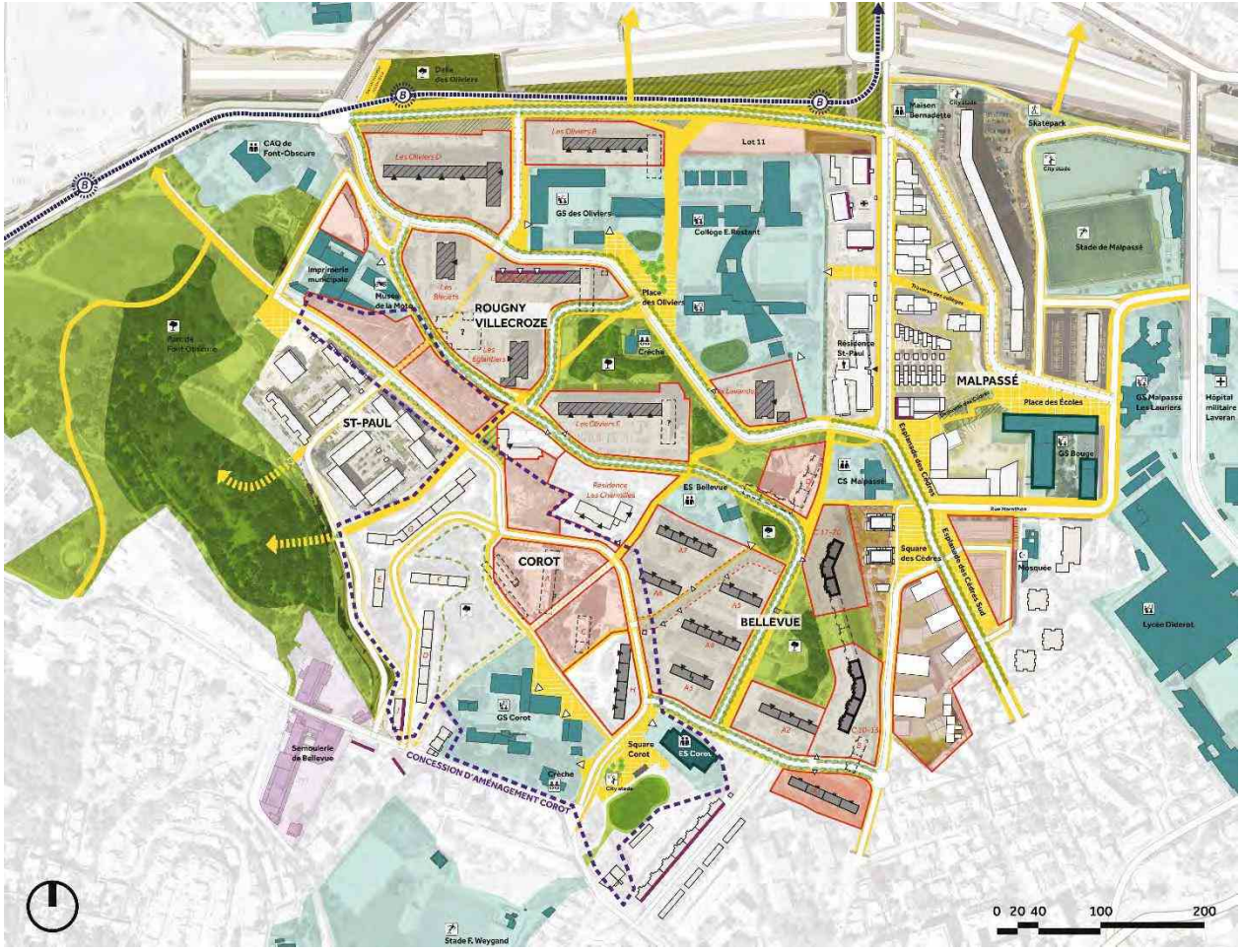
Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Aou Assemblage plan directeur secteur MALPASSE BELLEVUE VILLECROZE COROT

Grand Malpassé / Secteur MALPASSE BELLEVUE VILLECROZE COROT

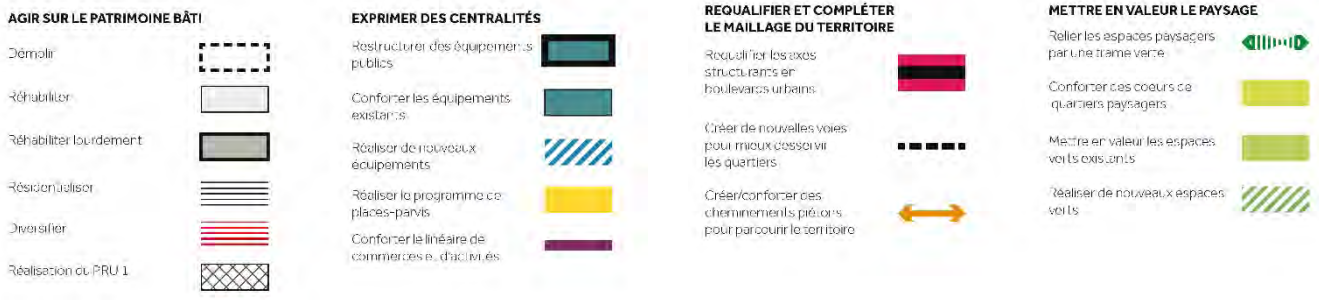
Plan directeur à terme



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Légende des schémas des orientations à terme



Légende des plans directeur à terme



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

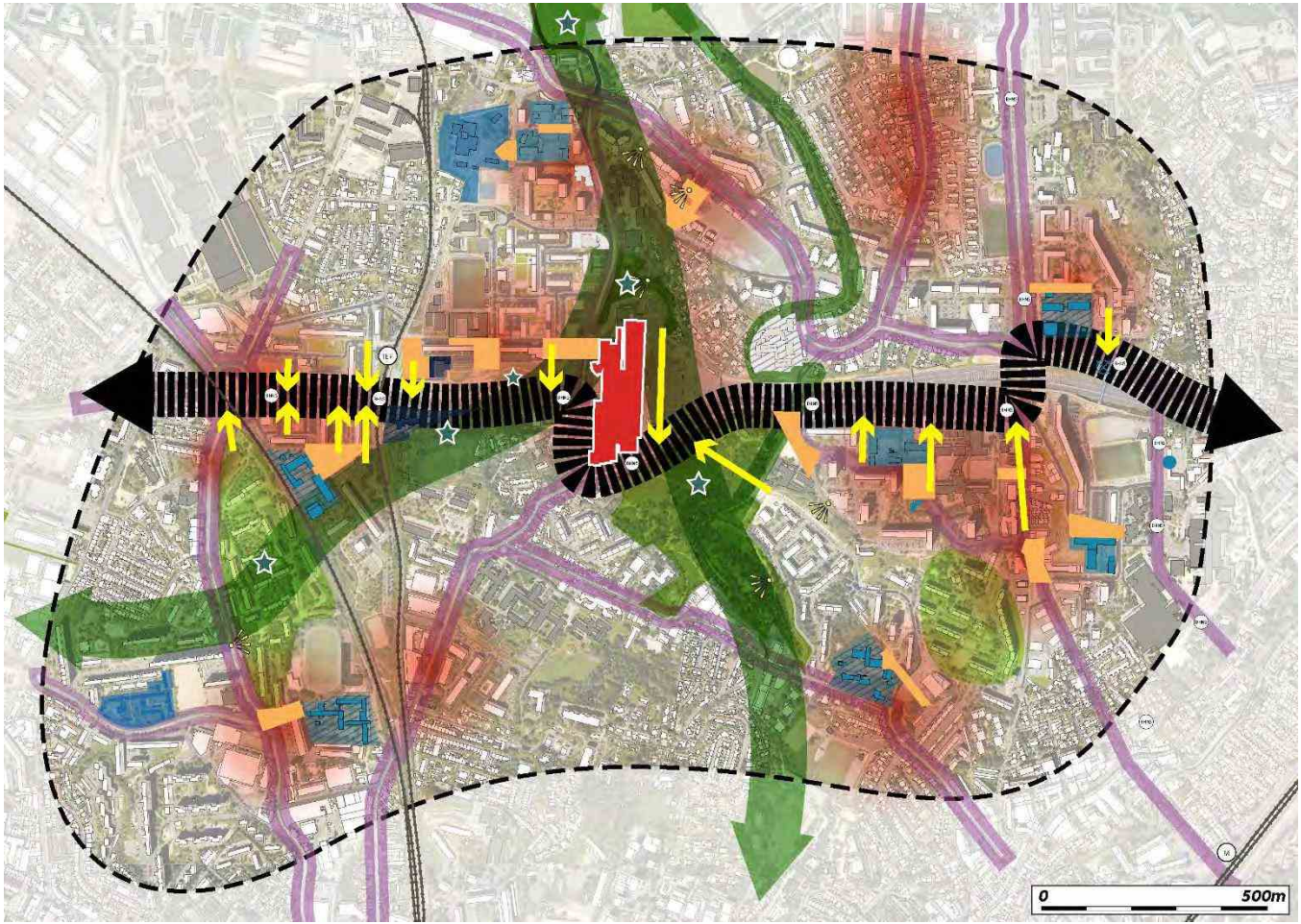
Annexe A9

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

- A9a Schéma de synthèse des orientations stratégiques, urbaines et sociales
- A9b Les objectifs prioritaires
- A9c Assemblage des opérations programmées
- A9d Autres cartes thématiques

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

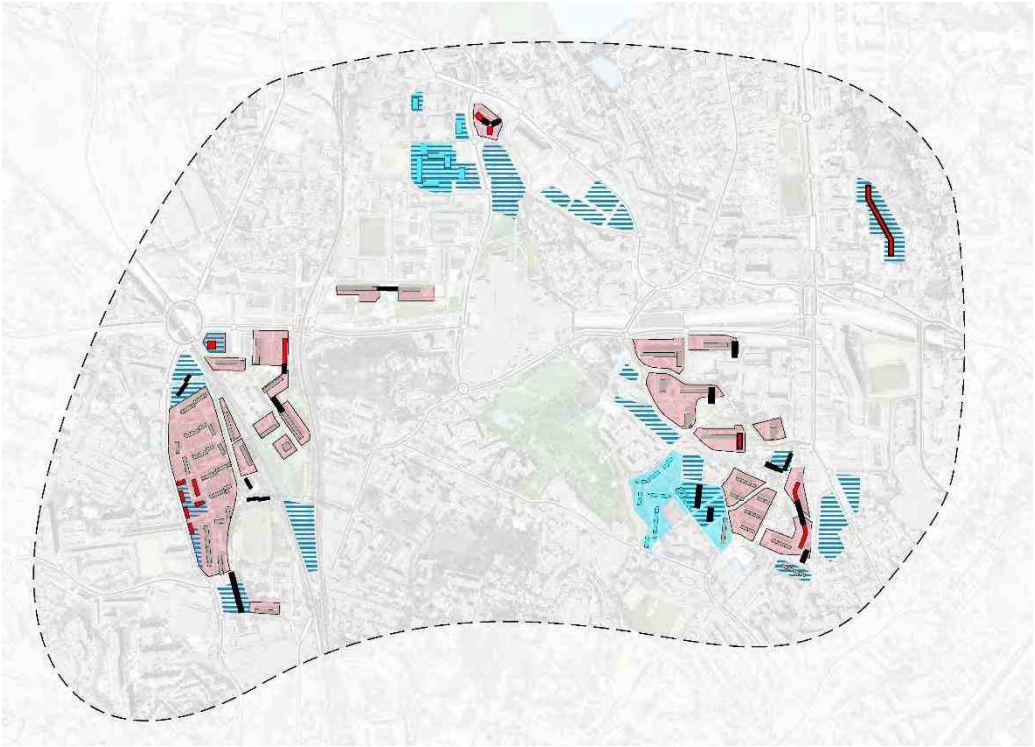
A9a Schéma de synthèse des orientations stratégiques, urbaines et sociales



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

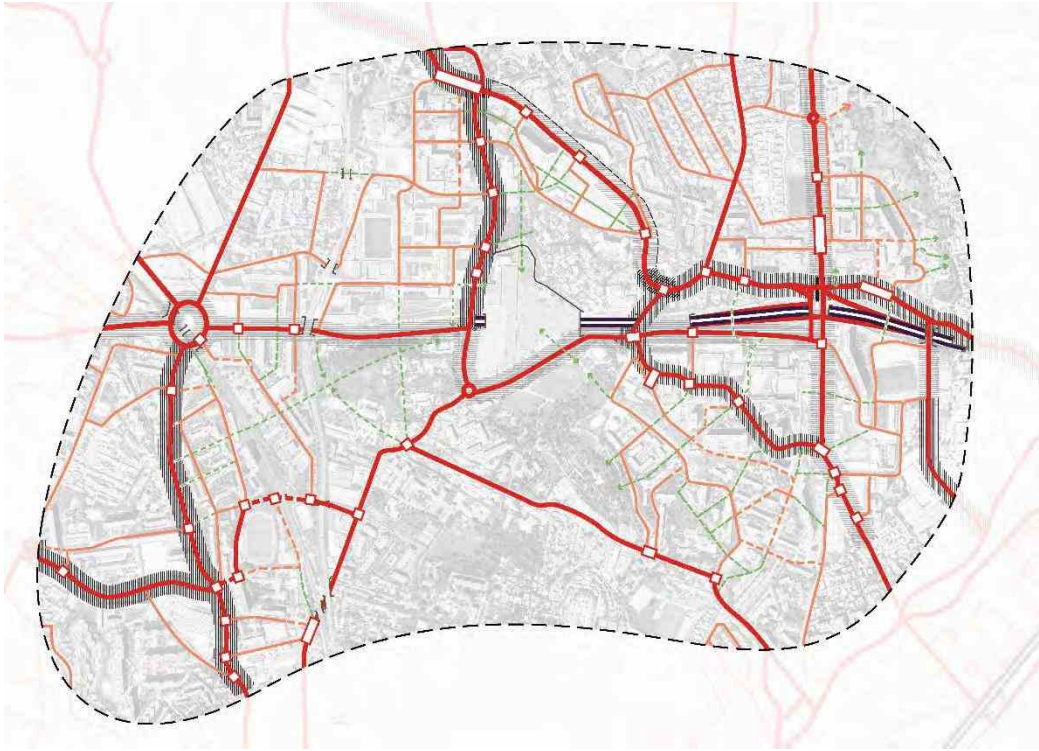
Objectif prioritaire n°1 : Rendre attractif l'habitat



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Objectif prioritaire n°2 : Désenclaver les quartiers





Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Objectif prioritaire n°3 : Affirmer / Mettre en valeur le paysage du territoire

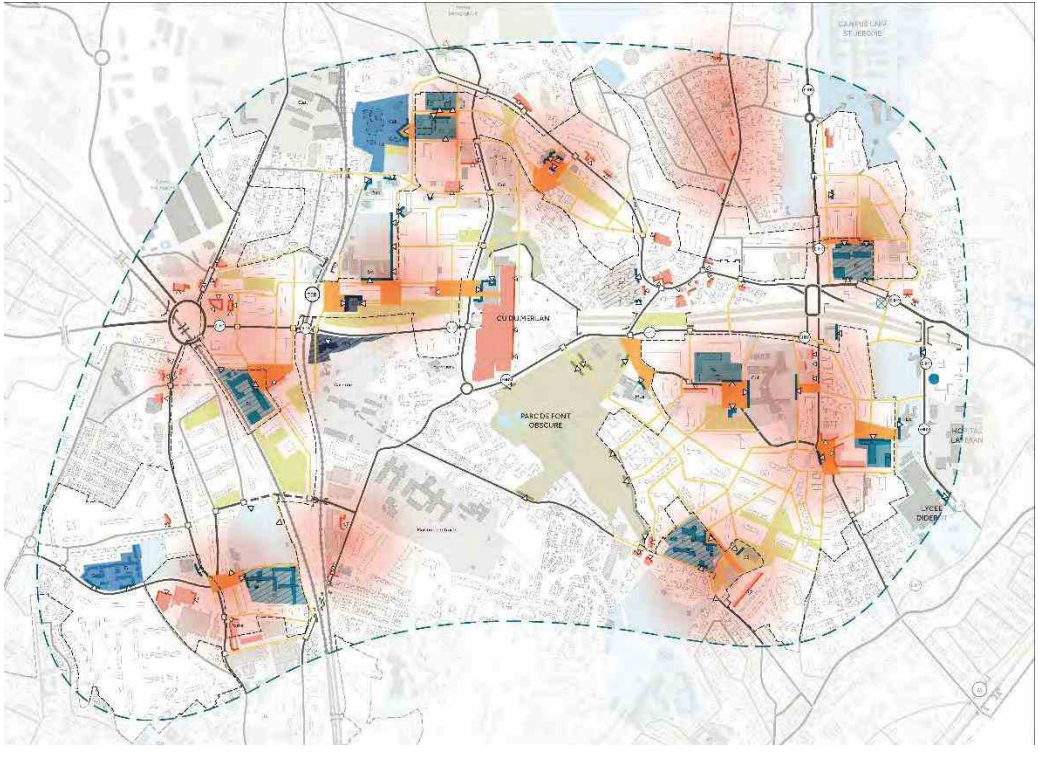




Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Objectif prioritaire n°4 : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

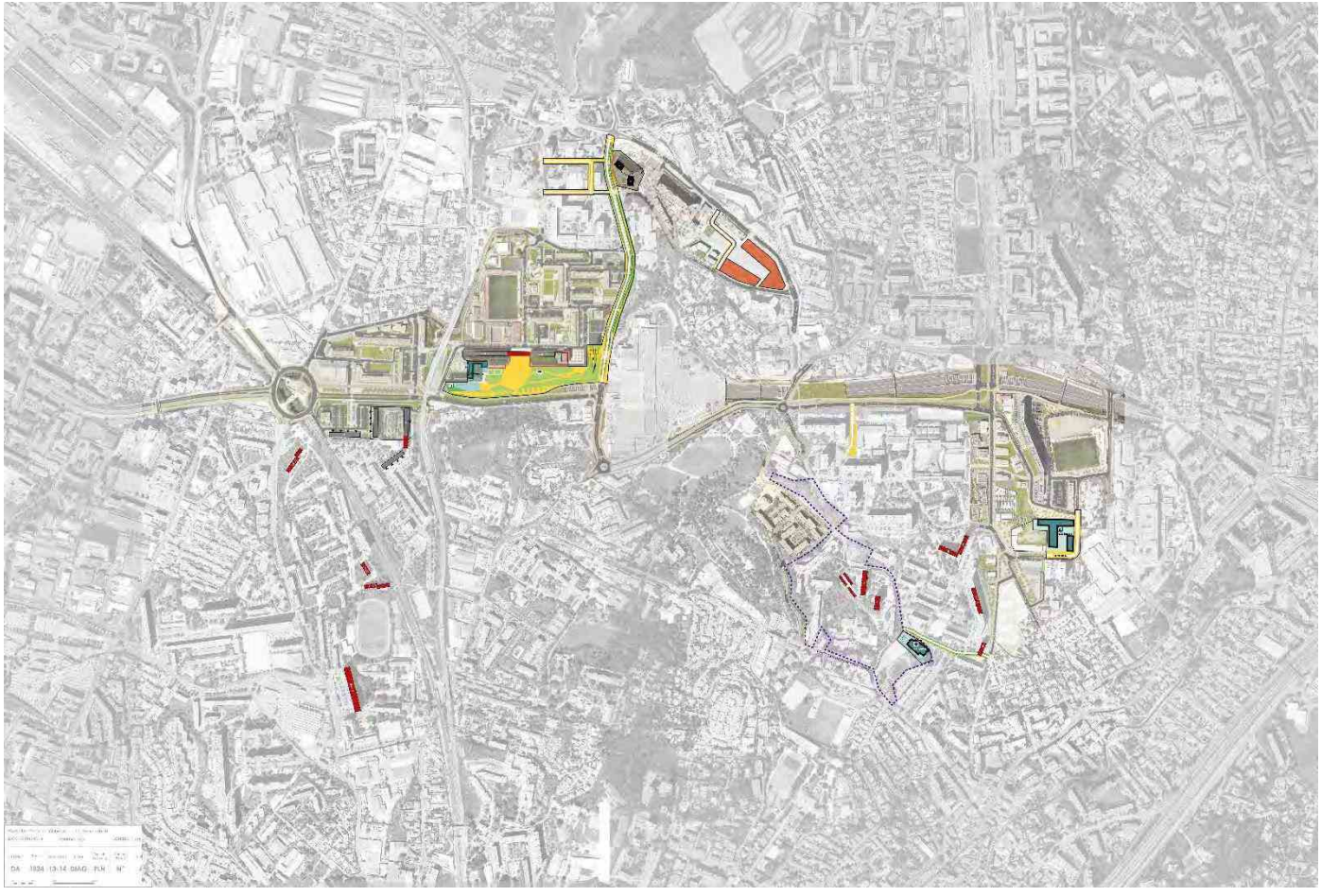


Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A9c Assemblage des opérations programmées

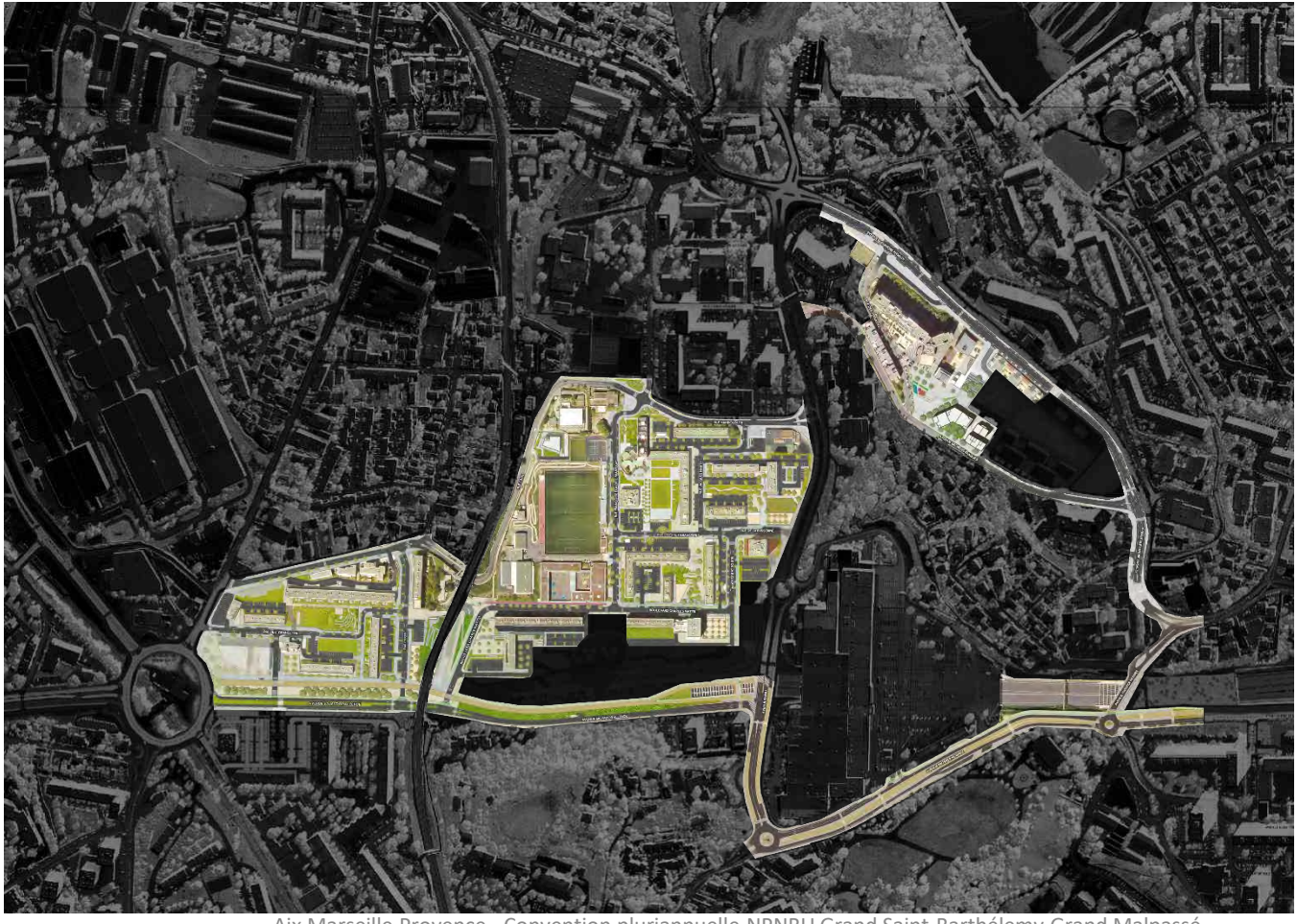
Grand Saint Barthelemy / Grand Malpassé
Opérations programmées / Convention NPNRU



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A9c Assemblage des opérations programmées

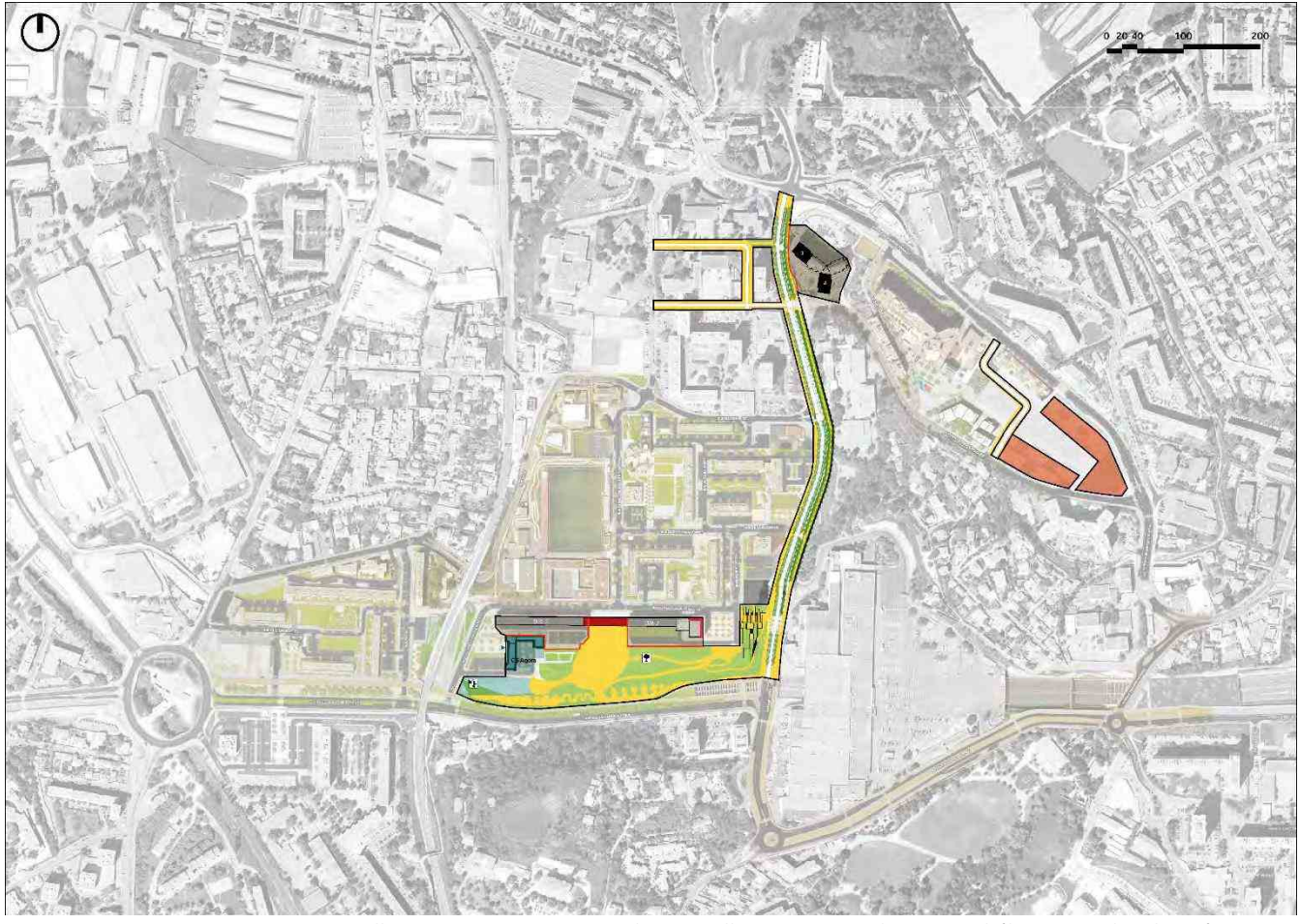
Grand Saint Barthelemy / Secteur RAIMU
Opérations du PRU



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A9c Assemblage des opérations programmées

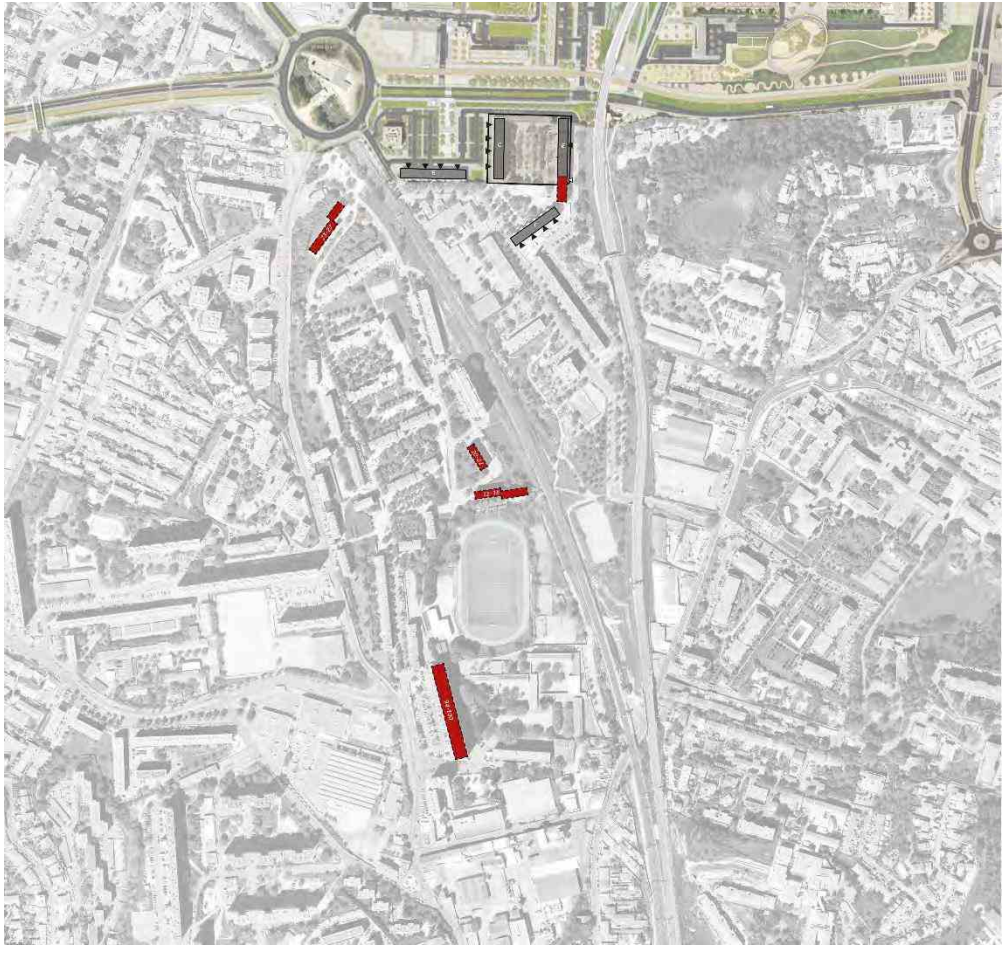
Grand Saint Barthelemy / Secteur RAIMU
Opérations programmées / Convention NPNRU



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A9c Assemblage des opérations programmées

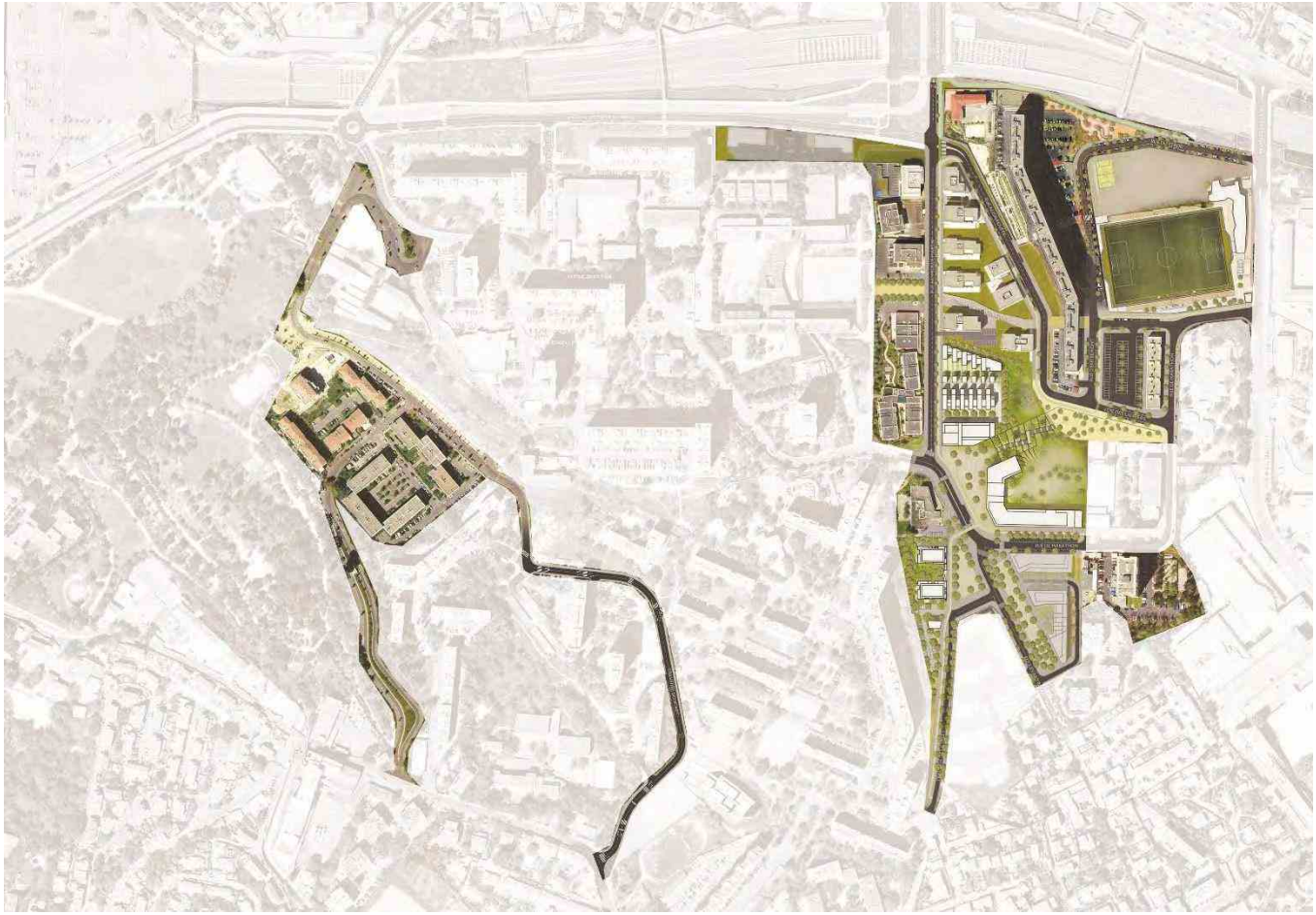
Grand Saint Barthelemy / Secteur FONT VERT-CITE SNCF
Opérations programmées / Convention NPNRU



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A9c Assemblage des opérations programmées

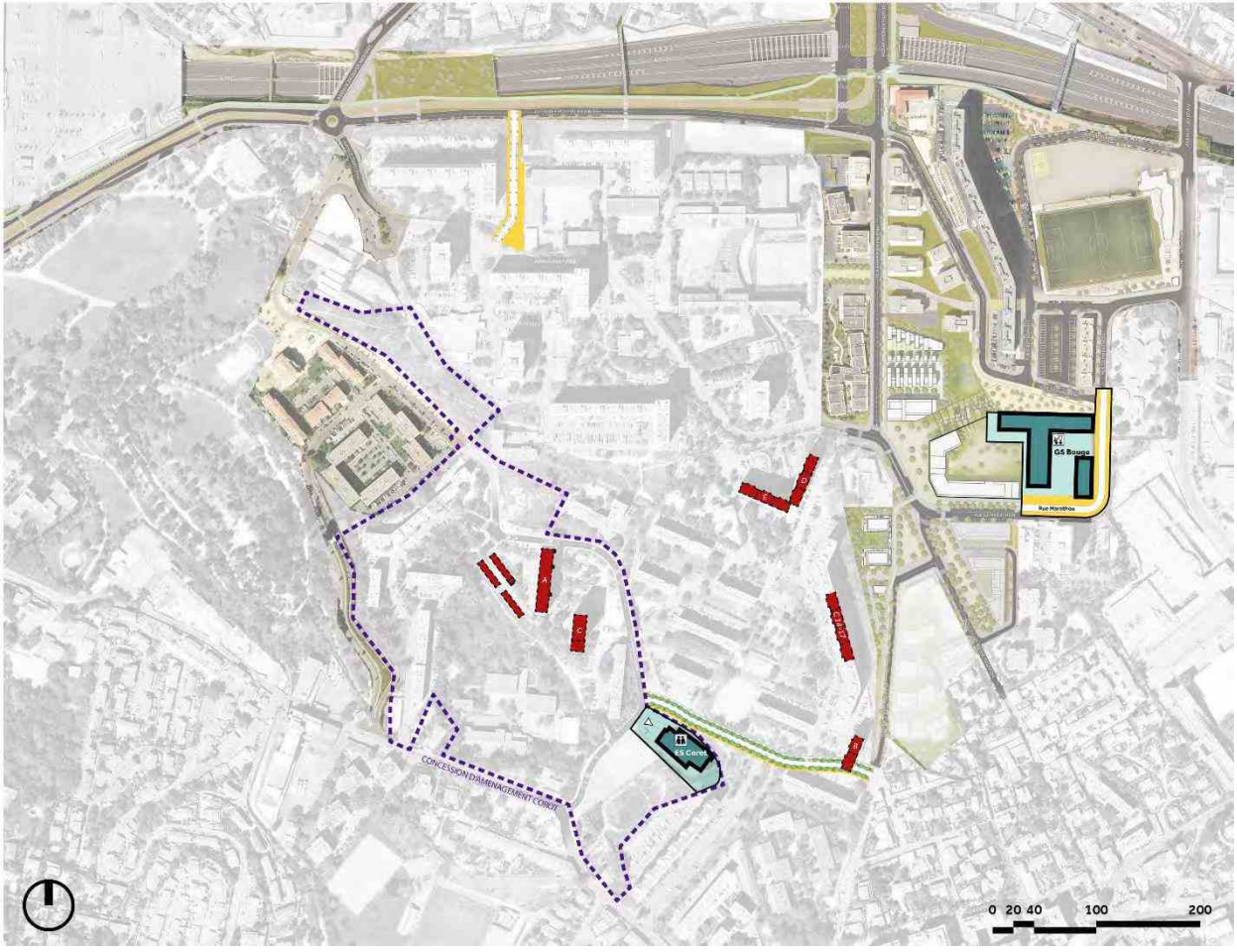
Grand Malpassé / Secteur MALPASSE BELLEVUE VILLECROZE COROT
Opérations du PRU



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A9c Assemblage des opérations programmées

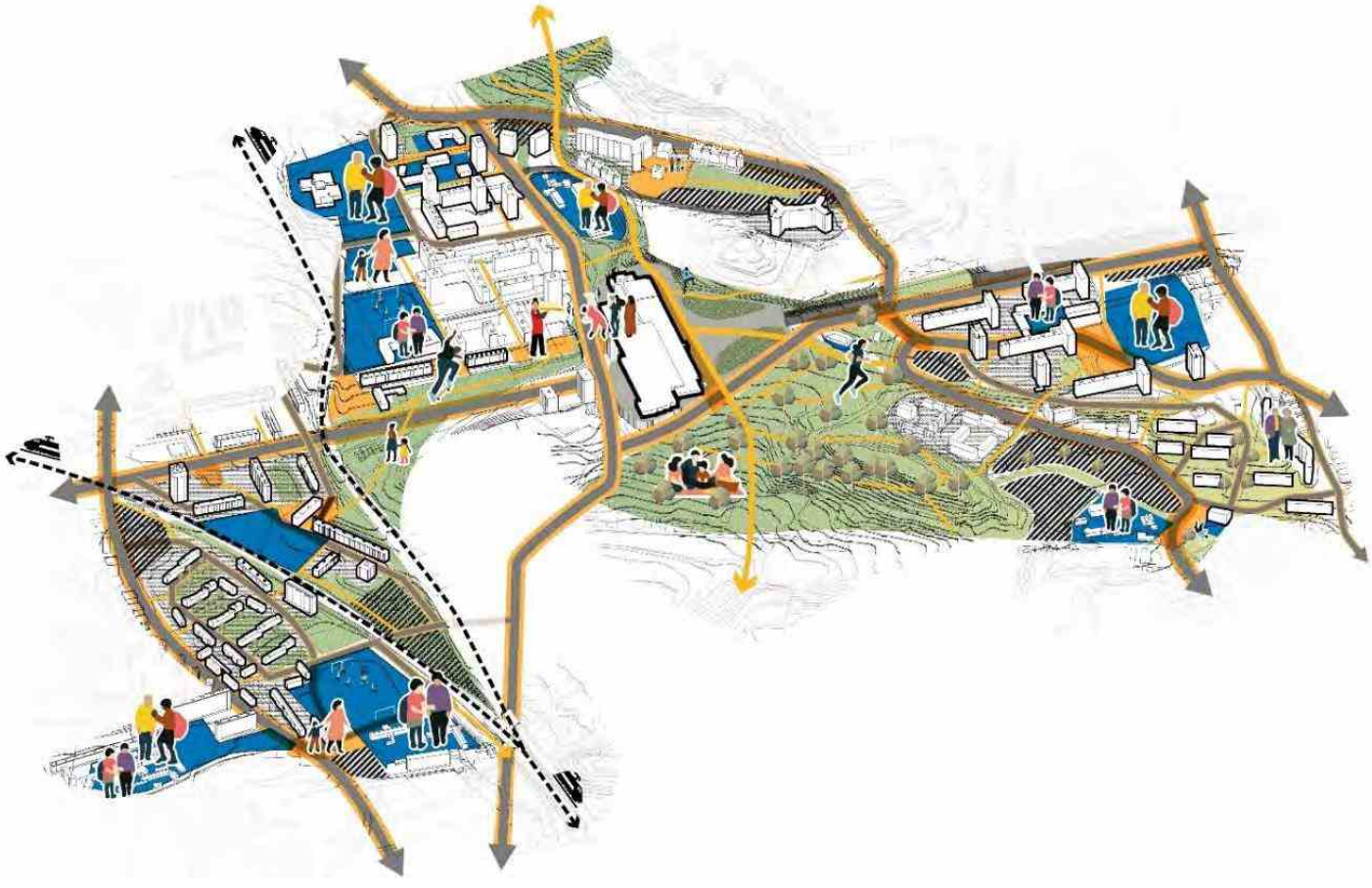
Grand Malpassé / Secteur MALPASSE BELLEVUE VILLECROZE COROT
Opérations programmées / Convention NPNRU



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A9c Autres cartes thématiques

Mise en place d'un réseau paysager continu, support d'usages et de biodiversité



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Annexe A11

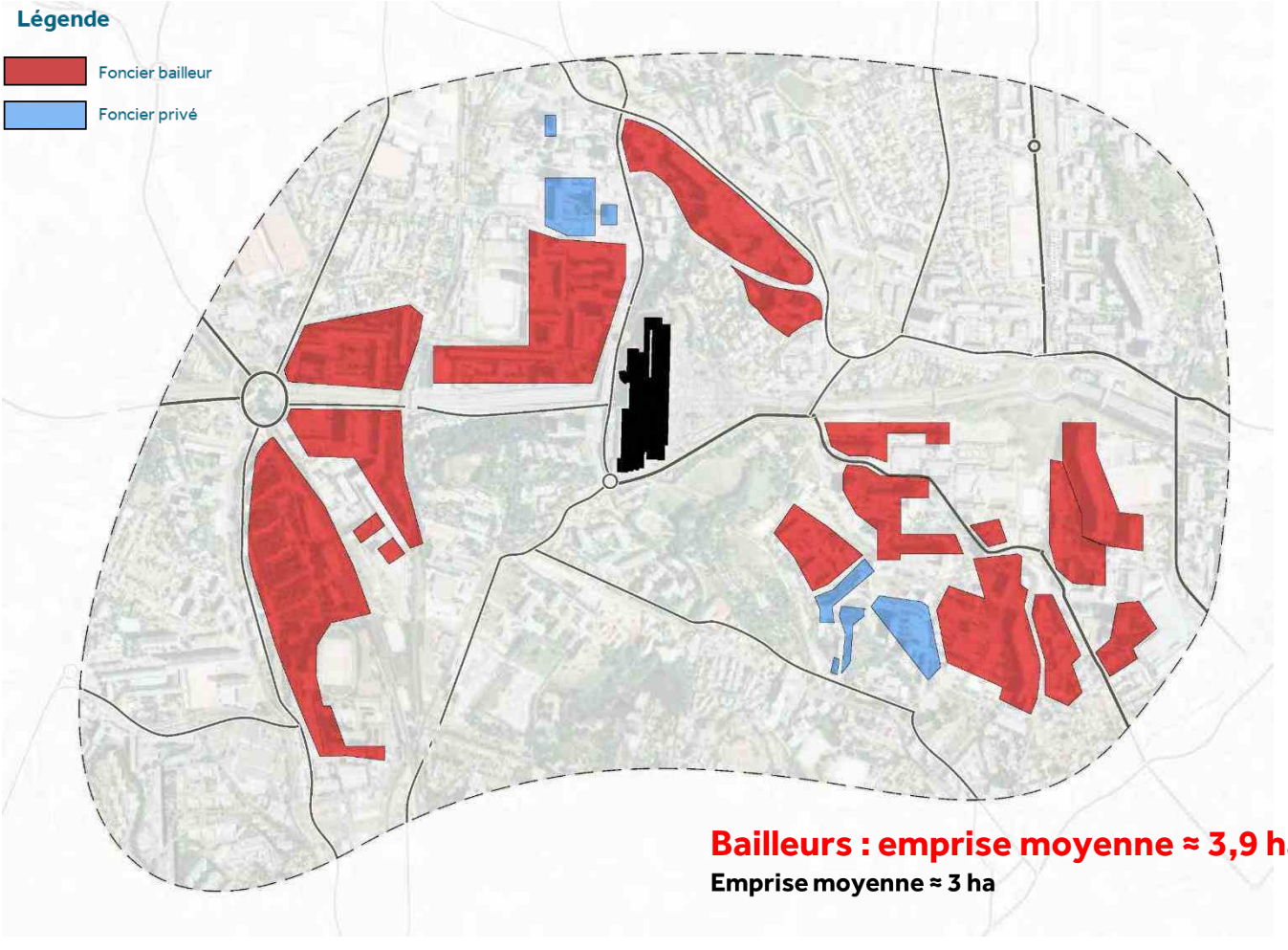
Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

- A11a Plan foncier avant PRU 1
- A11b Plan foncier existant
- A11c Plan foncier à terme

- A11d Schéma objectif diversification à terme

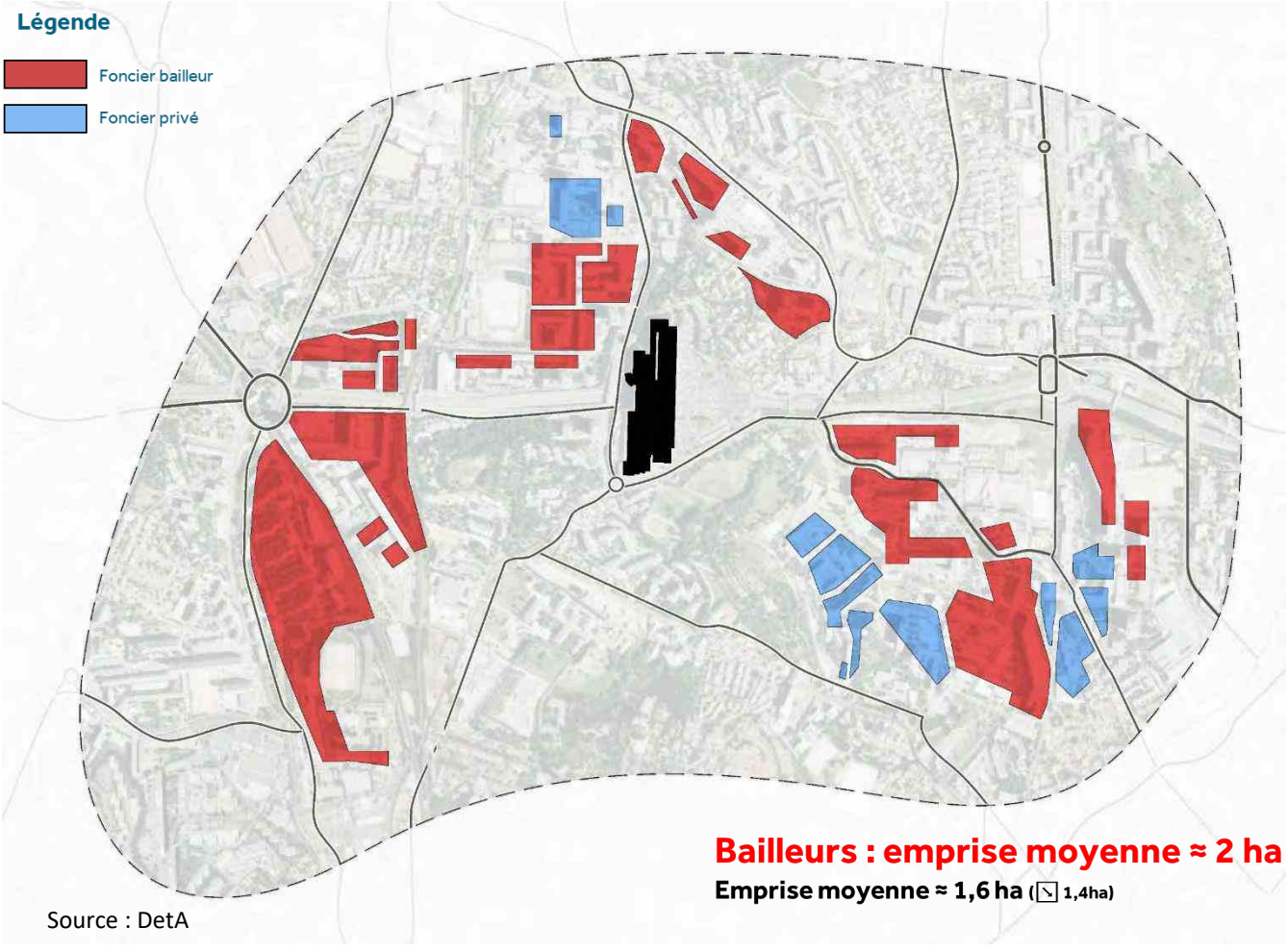
DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A11a Plan foncier avant PRU 1



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

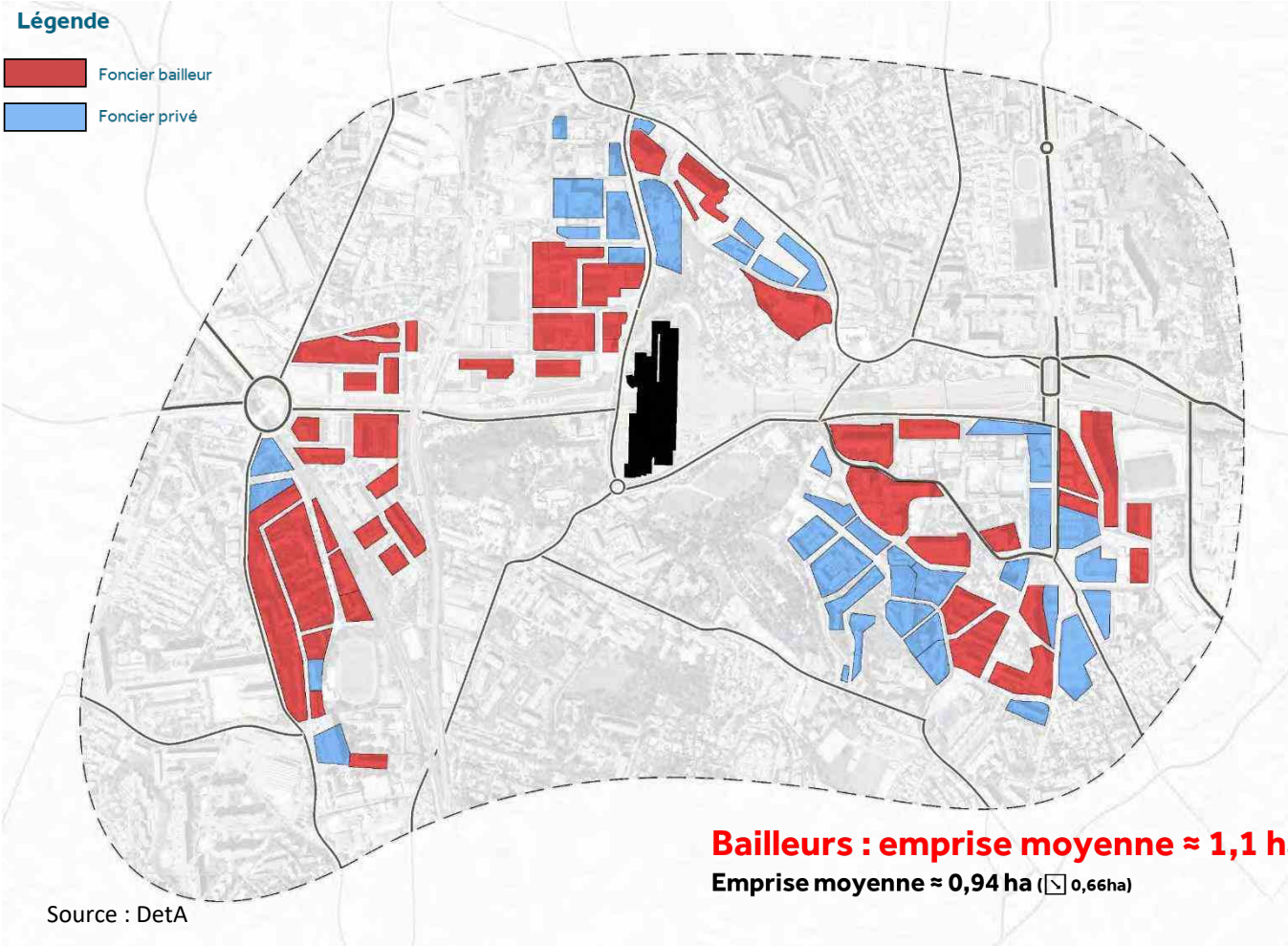
A11b Plan foncier existant



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A11c Plan foncier à terme



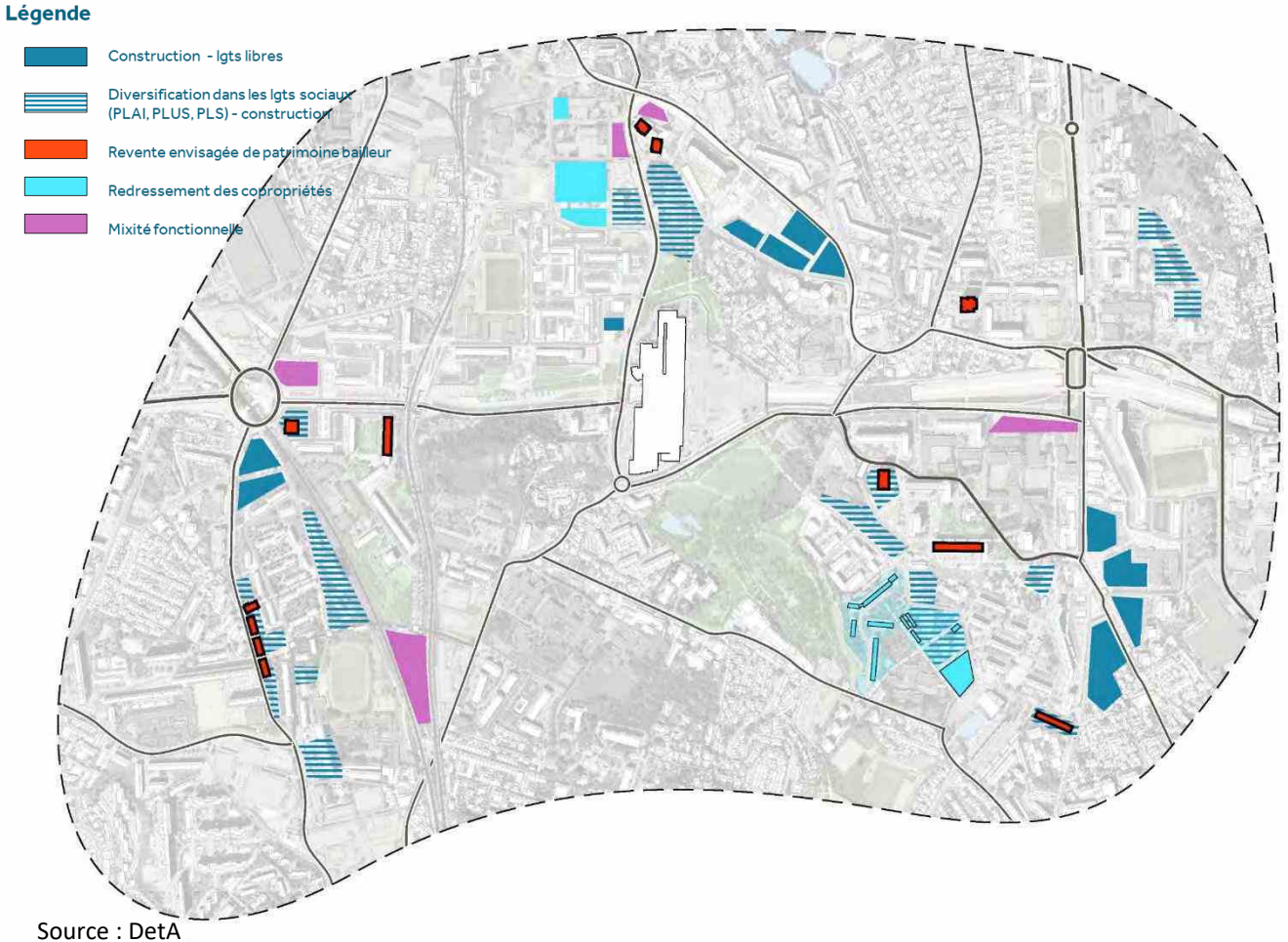
Bailleurs : emprise moyenne ≈ 1,1 ha (↘ 0,9 ha)

Emprise moyenne ≈ 0,94 ha (↘ 0,66ha)

Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A11d Schéma objectif diversification à terme



Source : DetA

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

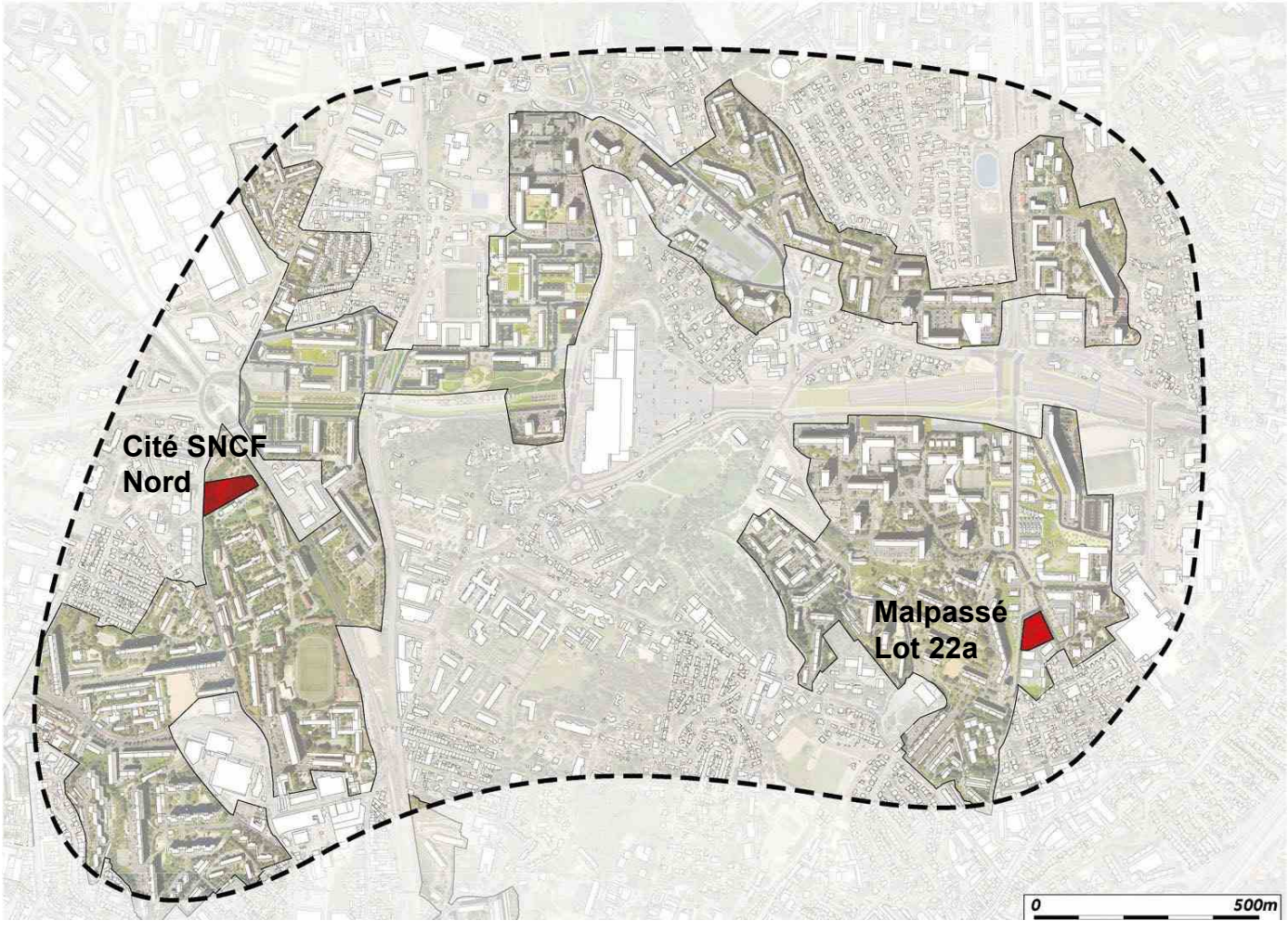
Annexe A12

Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

- A12a Plan localisation des contreparties foncières Action Logement
- A12b Plan de repérage parcelle Cité SNCF / Nord
- A 12c Plan de repérage parcelle Malpassé / Lot 22a

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A12a Plan de localisation des contreparties foncières Action Logement



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A12b Plan de repérage parcelle Cité SNCF / Nord

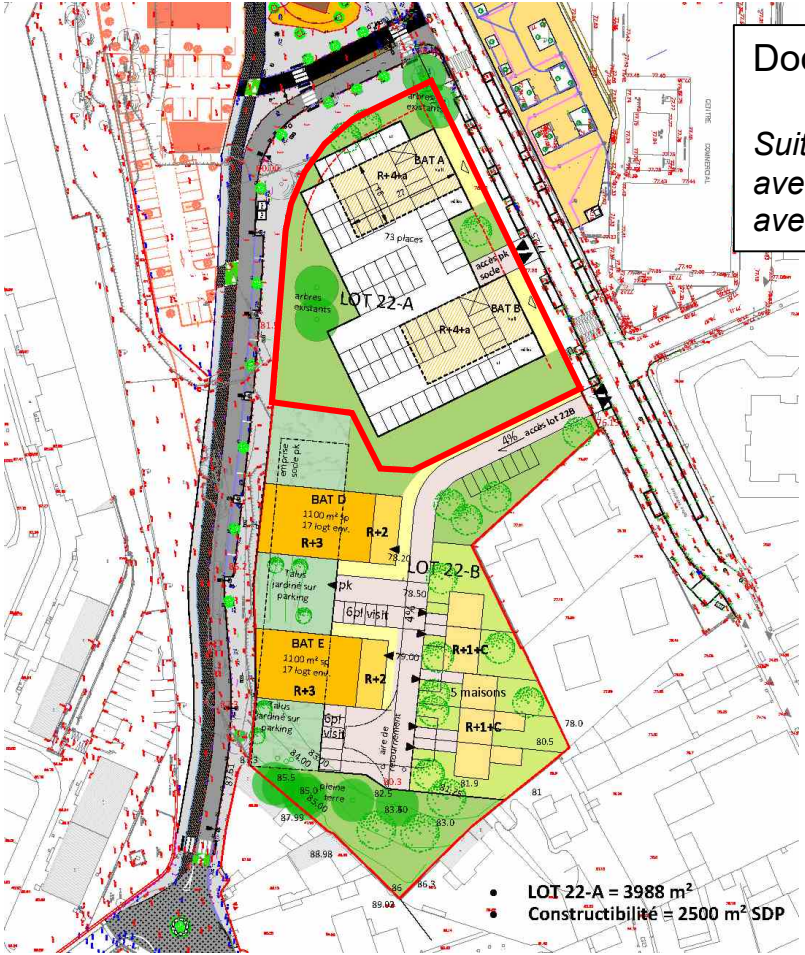
Extrait Faisabilité AFL du 13.05.2021

Plan masse intégrant le passage prévu en zone sUCr.



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

A12c Plan de repérage parcelle Malpassé / Lot 22a



Document mars 2022

Suite échanges entre la Metropole AMP avec l'architecte-urbaniste du PRU et l'AFL avec son architecte

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Annexe B1

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

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

I. Attributaires des contreparties foncières

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

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

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 5 500 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

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

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

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

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

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

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de 2 terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

	Site 1	Site 2
Adresse	Chemin de Ste Marthe	Boulevard Bouge
Nom du QPV (préciser national/régional)	QP013049-Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint Barthélémy Saint Jérôme (national)	QP013042-Malpassé Corot (national)
Propriétaire(s) du terrain avant cession	ICF Habitat	SOLEAM / HMP
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Bâtiment de 18 logements	Sans occupation
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession des terrains	A réaliser avant cession des terrains
Surface du terrain (m²)	4 250 m²	3 988 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	3 000 m²	2 500 m²
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	Environ 40 logements	Environ 38 logements
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2024, s2	2024, s1
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	894 H 122	881 L 73 + 881 L 71 (à diviser entre lot 22A et 22B)
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels / collectifs *	Collectifs	Collectifs
Viabilisation du terrain	ICF Habitat	SOLEAM (MAMP)
Autres informations et contraintes spécifiques.	*Dépendant de la démolition des bâtiments 23-25-27.* Sous réserve des modifications du PLUi per mettant de réaliser un projet dans l'épure du plan masse indiqué dans l'annexe A12 (notamment le % d'EPV3 utilisé calculé sur l'ensemble de la Cité SNCF et non de la parcelle seule & passage du terrain de la zone UC3 à la zone sCUr).	*Fiche de lot transmise à l'AFL* *Acquisition de la parcelle 881L71 à réaliser par la SOLEAM à HMP* *Division parcellaire à réaliser entre lots 22A et 22B*

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, …) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

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

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

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

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

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle - type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Annexe B2

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

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **158 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à 41,8 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

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

Zones géographiques/Type d'opérations	% 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	38,5% soit 55 droits	44,0% soit 103 droits

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
  - 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit 23 droits.

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

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

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
13 Habitat	33 droits
Logirem	125 droits

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

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

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

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

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

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

Les droits de réservation de logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sont traités à l'article 5.2 et l'annexe B.2 de la convention cadre métropolitaine.

A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV

Les droits de réservation de logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sont traités à l'article 5.2 et l'annexe B.2 de la convention cadre métropolitaine.

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

Au total, 50 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.
Ces droits sont répartis entre :

- 50 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement (dont 23 droits aux premières mises en location).

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

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

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 23 droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires***
En QPV – opération de requalification de	*13 Habitat*	*2026*	15 droits	*>45 K€ par logement*

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

74 logements collectifs – bâtiments 1 et 3 Flamants – Marseille 14e				
En QPV – opération de requalification de 120 logements collectifs (20 en milieu vacant) – bâtiment J boulevard Charles Mattéi – Marseille 14e	*Logirem*	*2025*	4 droits	*>45 K€ par logement*
En QPV – opération de requalification de 40 logements collectifs (20 en milieu vacant) – bâtiment E rue des Cédrats – Marseille 14e	*Logirem*	*2027*	4 droits	*>45 K€ par logement*

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).
** Adresse précise et nom de la commune
*** Préciser le niveau de requalification : < 45 K€ ou >45 K€ par logement

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

Au total, 108 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 55 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45.000 € par logement,
- 53 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45.000 € par logement.

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

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

C - Dispositions communes

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

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

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

Annexe C1 - Convention Grand Saint Barthélèmy - septembre 2022

Durée totale opé : 168 mois *Soit :* 14 ans

durée prévisionnelle de réalisation de l'opération

N°IDTOP	Libellé opération	Durée		Date opération		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033	
		en sem.	en mois	Début	Fin	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
C1033-14-0005	Communication, animation et actions de Concertation & Co-construction avec les habitants - Histoire & mémoire des quartiers	17	102	01/01/22	30/06/30																																		
C1033-14-0004	Etude de sureté et de sécurité publique	4	24	01/01/23	31/12/24																																		
C1033-14-0003	Etude urbaines et sociales	17	102	01/01/22	30/06/30																																		
C1033-14-0002	OPCU conduite opérationnelle du projet	17	102	01/01/22	30/06/30																																		
C1033-21-0022	DEMOLITION 234 LLS ST JUST BELLEVUE BAT B C D E	12	72	01/07/22	30/06/28																																		
C1033-21-0017	DEMOLITION 73 LLS BAT A2 - A4 FLAMANTS	16	96	01/07/16	30/06/24																																		
C1033-21-0001	Démolition 194 LLS ICF ST Barthélémy	12	72	01/01/20	31/12/25																																		
C1033-21-0025	Démolition partielle E4-E5 Font Vert - 16 LLS	10	60	01/07/21	30/06/26																																		
C1033-22-0029	Acquisition / Démolition bâtiment A Corot	16	96	01/01/20	31/12/27																																		
C1033-22-0027	Acquisition / Démolition bâtiment C Corot	16	96	01/01/20	31/12/27																																		
C1033-24-0030	Concession d'aménagement du Parc Corot	16	96	01/01/20	31/12/27																																		
C1033-24-0009	Grand Malpassé voiries et espaces publics	16	96	01/07/22	30/06/30																																		
C1033-24-0008	Raimu voiries et espaces publics	17	102	01/01/22	30/06/30																																		
C1033-24-0012	Plaine des sports et des loisirs (OPPC)	8	48	01/01/21	31/12/24																																		
C1033-33-0021	RESTRUCTURATION 74 LLS BAT A1 A3 FLAMANTS	18	108	01/07/16	30/06/25																																		
C1033-33-0014	Requalification de 110 logements du bâtiment J de la Busserine	8	48	01/01/21	31/12/24																																		
C1033-33-0019	Requalification de 120 LLS bâtiments B et C Font Vert	12	72	01/01/21	31/12/26																																		
C1033-33-0023	Requalification de 24 LLS bâtiment F de Font Vert	12	72	01/01/22	31/12/26																																		
C1033-33-0018	Réhabilitation / restructuration 40 LLS bâtiment E Font Vert	12	72	01/01/21	30/06/27																																		
C1033-33-0015	Restructuration de 10 logements du bâtiment J de la Busserine	8	48	01/01/21	31/12/24																																		
C1033-34-0020	Residentialisation 74 LLS Flamants Bat A1 - A3	4	24	01/07/24	30/06/26																																		
C1033-34-0016	Résidentialisation de 120 LLS bâtiment J Busserine	8	48	01/01/21	30/06/23																																		
C1033-34-0026	Résidentialisation des 120 LLS bâtiments C et E de Font Vert	12	72	01/01/22	31/12/27																																		
C1033-36-0006	Accession sociale à propriété	16	96	01/07/22	30/06/30																																		
C1033-36-0032	Accession Sociale Flamants	6	36	01/01/22	31/12/24																																		
C1033-37-0010	Equipement social Saint-Just / Corot	12	72	01/01/17	31/12/22																																		
C1033-37-0011	Demolition / Reconstruction du groupe scolaire Bouge	8	48	01/01/22	31/12/25																																		
C1033-37-0013	Retournement Centre Social Agora (OPPC)	4	24	01/01/20	31/12/21																																		
C1033-42-0031	Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF - Cuisine professionnelle de formation et aménagement du local	8	48	01/01/23	31/12/26																																		
C1033-42-0033	Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF - Aménagement parcelles et Matériel de culture	8	48	01/01/23	31/12/26																																		
C1033-42-0035	Boucle alimentaire Font-Vert et cité SNCF - Réhabilitation du local	8	48	01/01/23	31/12/26																																		

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Signature nationale-Signature Convention

06/10/2022 13:47:24

Contrat : C1033 Convention Métropole Aix Marseille Provence Grand Saint

Porteur de projet : 1766 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

QPV : QP013049 Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme, QP999100 Quartier multisite National, QP013042 Malpassé Corot

Localisation : MARSEILLE 14 13214, MARSEILLE 13055, MARSEILLE 13 13213

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maitre d'ouvrage SIRET MO	Dépenses à financer Coûts HT	Dépenses à financer Coûts TTC	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Détail ANRU Assiette subv ANRU %	Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Calendrier Lancement (année, semestre	Durée en semestre
14	Etudes et conduite de projet																													
C1033-14-0002	OPCU conduite opérationnelle du projet	NPN	QP999100 MARSEILLE 13055	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE- 20005480700017	2 000 000,00 €	2 400 000,00 €	500 000,00 € 20,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 400 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	500 000,00 € 20,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 000 000,00 € 25,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	17
C1033-14-0003	Etudes urbaines et sociales	NPN	QP999100 MARSEILLE 13055	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE- 20005480700017	2 000 000,00 €	2 400 000,00 €	1 000 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 200 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	200 000,00 € 8,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 000 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	17
C1033-14-0004	Etude de sûreté et de sécurité publique	NPN	QP999100 MARSEILLE 13055	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE- 20005480700017	60 000,00 €	72 000,00 €	30 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	42 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	60 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	4
C1033-14-0005	Communication, animation et actions de	NPN	QP999100 MARSEILLE 13055	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE- 20005480700017	2 300 000,00 €	2 760 000,00 €	150 000,00 € 5,43 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 570 000,00 € 93,12 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	40 000,00 € 1,45 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 300 000,00 € 6,52 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	17
Sous total				0	0	0		6 360 000,00 €	7 632 000,00 €	1 680 000,00 € 22,01 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 212 000,00 € 68,29 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	740 000,00 € 9,70 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																													
Sous total																														
21	Démolition de logements locatifs sociaux																													
C1033-21-0001	Démolition 194 LLS ICF ST Barthélémy	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	194	0	0	ICF SUD-EST MEDITERRANEE S 775690944400506	8 729 997,60 €	9 062 086,61 €	6 506 158,08 € 71,80 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 958 628,53 € 21,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	597 300,00 € 6,59 %	8 132 697,60 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	12
C1033-21-0017	DEMOLITION 73 LLS BAT A2 - A4	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	73	0	0	13 HABITAT 78285569600020	3 285 000,00 €	3 658 275,14 €	3 285 000,00 € 89,80 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	373 275,14 € 10,20 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 285 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2016 S2 /	16
C1033-21-0022	DEMOLITION 234 LLS STJUST BELLEVUE	NPN	QP013042 MARSEILLE 13 13213	234	0	0	13 HABITAT 78285569600020	10 864 900,00 €	12 085 542,61 €	10 530 000,00 € 87,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 220 642,61 € 10,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	334 900,00 € 2,77 %	10 530 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	12
C1033-21-0025	Démolition partielle E4-E5 Font Vert - 16	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	16	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOI 06080477000075	764 100,00 €	790 498,46 €	720 000,00 € 91,08 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	70 498,46 € 8,92 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	720 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	10
Sous total				517	0	0		23 643 997,60 €	25 596 402,82 €	21 041 158,08 € 82,20 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 623 044,74 € 14,15 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	932 200,00 € 3,64 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
22	Recyclage de copropriétés dégradées																													
C1033-22-0027	Acquisition / Démolition bâtiment C Corot	NPN	QP013042 MARSEILLE 13 13213	66	0	0	CDC HABITAT ACTION COPROF 85331903600010	4 989 000,00 €	5 104 000,00 €	3 715 200,00 € 72,79 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 060 800,00 € 20,78 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	328 000,00 € 6,43 %	4 644 000,00 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	16
C1033-22-0029	Acquisition / Démolition bâtiment A Corot	NPN	QP013042 MARSEILLE 13 13213	96	0	0	CDC HABITAT ACTION COPROF 85331903600010	5 120 200,00 €	5 299 720,00 €	3 885 920,00 € 73,32 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 179 800,00 € 22,26 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	234 000,00 € 4,42 %	4 857 400,00 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	16
Sous total				162	0	0		10 109 200,00 €	10 403 720,00 €	7 601 120,00 € 73,06 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 240 600,00 € 21,54 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	562 000,00 € 5,40 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé																													
Sous total																														
24	Aménagement d'ensemble																													
C1033-24-0008	Raimu voiries et espaces publics	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE- 20005480700017	11 705 894,00 €	14 047 072,80 €	5 931 900,00 € 42,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	8 115 172,80 € 57,77 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	11 863 800,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	17
C1033-24-0009	Grand Malpassé voiries et espaces publics	NPN	QP013042 MARSEILLE 13 13213	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE- 20005480700017	2 925 000,00 €	3 510 000,00 €	1 462 500,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 047 500,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 925 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	16
C1033-24-0012	Plaine des sports et des loisirs	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	0	0	0	COMMUNE DE MARSEILLE 21130055300016	7 418 970,00 €	8 902 764,00 €	3 709 485,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	5 193 279,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	7 418 970,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	8
C1033-24-0030	Concession d'aménagement Parc Corot	NPN	QP013042 MARSEILLE 13 13213	0	0	0	CDC HABITAT ACTION COPROF 85331903600010	6 173 830,00 €	7 142 846,00 €	2 793 275,00 € 39,11 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 719 571,00 € 52,07 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	630 000,00 € 8,82 %	5 586 550,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	16
Sous total				0	0	0		28 223 694,00 €	33 602 682,80 €	13 897 160,00 € 41,36 %	0,00 € 0,00 %	5 193 279,00 € 15,45 %	13 882 243,80 € 41,31 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	630 000,00 € 1,87 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
31	Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux																													
Sous total																														
32	Production d'une offre de logement temporaire																													
Sous total																														
33	Requalification de logements locatifs sociaux																													
C1033-33-0014	Requalification de 110 LLS du bâtiment J de	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	110	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOI 06080477000075	5 440 000,00 €	5 739 200,00 €	1 736 000,00 € 30,25 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	655 000,00 € 11,41 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 348 200,00 € 58,34 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 340 000,00 € 40,00 %	1 528 000,00 € 26,62 %	0,00 € 0,00 %	1 528 000,00 € 26,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	8
C1033-33-0015	Restructuration de 10 LLS bâtiment J	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	10	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOI 06080477000075	843 700,00 €	890 103,50 €	277 800,00 € 31,21 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	95 000,00 € 10,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	517 303,50 € 58,12 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	694 500,00 € 40,00 %	228 420,00 € 25,66 %	0,00 € 0,00 %	228 420,00 € 25,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	8
C1033-33-0018	Réhabilitation / restructuration 40 LLS	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	40	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOI 06080477000075	3 272 000,00 €	3 451 960,00 €	1 120 000,00 € 32,45 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	280 000,00 € 8,11 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 051 960,00 € 59,44 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 800 000,00 € 40,00 %	843 200,00 € 24,43 %	0,00 € 0,00 %	843 200,00 € 24,43 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	12
C1033-33-0019	Requalification de 120 LLS bâtiments B et C	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	120	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOI 06080477000075	5 394 500,00 €	5 691 197,50 €	1 677 800,00 € 29,48 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	240 000,00 € 4,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 773 397,50 € 66,30 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 194 500,00 € 40,00 %	1 558 900,00 € 27,39 %	0,00 € 0,00 %	1 558 900,00 € 27,39 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	12
C1033-33-0021	RESTRUCTURATION 74 LLS BAT A1 A3	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	74	0	0	13 HABITAT 78285569600020	5 920 000,00 €	6 245 600,00 €	1 036 000,00 € 16,59 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	888 000,00 € 14,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 321 600,00 € 69,19 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 180 000,00 € 20,00 %	3 072 480,00 € 49,19 %	556 480,00 € 8,91 %	2 516 000,00 € 40,28 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2016 S2 /	18
C1033-33-0023	Requalification de 24 LLS bâtiment F Font	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	24	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOI 06080477000075	1 077 500,00 €	1 136 762,50 €	335 000,00 € 29,47 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	48 000,00 € 4,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	753 762,50 € 66,31 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	837 500,00 € 40,00 %	311 500,00 € 27,40 %	0,00 € 0,00 %	311 500,00 € 27,40 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	12
Sous total				378	0	0		21 947 700,00 €	23 154 823,50 €	6 182 600,00 € 26,70 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 206 000,00 € 9,53 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	14 766 223,50 € 63,77 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		7 542 500,00 € 32,57 %	556 480,00 € 2,40 %	6 986 020,00 € 30,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
34	Résidentialisation de logements																													
C1033-34-0016	Résidentialisation de 120 LLS bâtiment J	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	120	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOI 06080477000075	960 000,00 €	1 010 504,35 €	384 000,00 € 38,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	626 504,35 € 62,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	960 000,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	8
C1033-34-0020	RESIDENTIALISATION 74 LLS FLAMANTS	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	74	0	0	13 HABITAT 78285569600020	432 000,00 €	518 400,00 €	170 200,00 € 32,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	348 200,00 € 67,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	425 500,00 € 40,00 %	244 520,00 € 47,17 %	244 520,00 € 47,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S2 /	4
C1033-34-0026	Résidentialisation de 120 LLS bâtiments C	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	120	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOI 06080477000075	960 000,00 €	1 010 504,35 €	384 000,00 € 38,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	626 504,35 € 62,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	960 000,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	12
Sous total				314	0	0		2 352 000,00 €	2 539 408,70 €	938 200,00 € 36,95 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 601 208,70 € 63,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		244 520,00 € 9,63 %	244 520,00 € 9,63 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																													
Sous total																														
36	Accession à la propriété																													
C1033-36-0006	Accession sociale à la propriété	NPN	QP999100 MARSEILLE 13055	30	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE- 20005480700017	300 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	16
C1033-36-0032	Accession sociale Flamants	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	50	0	0	PITCH IMMO 42298971500186	500 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	6
Sous total				80	0	0		800 000,00 €	800 000,00 €	800 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
37	Equipements publics de proximité																													
C1033-37-0010	Equipement social Saint Just / Corot	NPN	QP013042 MARSEILLE 13 13213	0	0	0	COMMUNE DE MARSEILLE 21130055300016	2 682 000,00 €	3 320 000,00 €	1 499 780,00 € 45,17 %	0,00 € 0,00 %	1 024 010,00 € 30,84 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	796 210,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 999 560,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	12
C1033-37-0011	Demolition / Reconstruction du Groupe	NPN	QP013042 MARSEILLE 13 13213	0	0	0	COMMUNE DE MARSEILLE 21130055300016	14 106 532,84 €	16 927 839,41 €	7 199 134,96 € 42,53 %	0,00 € 0,00 %	9 728 704,45 € 57,47 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	14 398 269,92 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	8
C1033-37-0013	Retournement centre social Agora	NPN	QP013049 MARSEILLE 14 13214	0	0	0	COMMUNE DE MARSEILLE 21130055300016	483 728,82 €	580 474,58 €	250 000,00 € 43,07 %	0,00 € 0,00 %	330 474,58 € 56,93 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	500 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	4
Sous total				0	0	0		17 272 261,66 €	20 828 313,99 €	8 948 914,96 € 42,97 %	0,00 € 0,00 %	11 083 189,03 € 53,21 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	796 210,00 € 3,82 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
38	Immobilier à vocation économique																													

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Sous total																																	
39	Autres investissements																																
Sous total																																	
41	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INGÉNIERIE																																
Sous total																																	
42	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS																																
C1033-42-0031	Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF -	PR	QP013049 MARSEILLE 14 13214	0	0	0	ASSOCIATION FEMMES FAMILL 50235197600019	60 000,00 €	72 000,00 €	30 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	42 000,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	60 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
C1033-42-0033	Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF -	PR	QP013049 MARSEILLE 14 13214	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE- 20005480700017	35 000,00 €	42 000,00 €	17 500,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	24 500,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	35 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
C1033-42-0035	Boucle alimentaire Font-Vert et cité SNCF -	PR	QP013049 MARSEILLE 14 13214	0	0	0	LOGEMENT ET GESTION IMMOI 06080477000075	110 000,00 €	116 050,00 €	55 000,00 € 47,39 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	61 050,00 € 52,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	110 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
Sous total				0	0	0		205 000,00 €	230 050,00 €	102 500,00 € 44,56 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	24 500,00 € 10,65 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	61 050,00 € 26,54 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	42 000,00 € 18,26 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
Total général				1451	0	0		110 913 853,26 €	124 787 401,81 €	61 191 653,04 € 49,04 %	0,00 € 0,00 %	16 276 468,03 € 13,04 %	23 565 343,80 € 18,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	20 051 526,94 € 16,07 %	740 000,00 € 0,59 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	838 210,00 € 0,67 %	2 124 200,00 € 1,70 %		7 787 020,00 € 6,24 %	801 000,00 € 0,64 %	6 986 020,00 € 5,60 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

	Dépenses à financer		RESSOUCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	110 708 853,26 €	124 557 351,81 €	61 089 153,04 €	0,00 €	16 276 468,03 €	23 540 843,80 €	0,00 €	0,00 €	19 990 476,94 €	740 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	796 210,00 €	2 124 200,00 €	7 787 020,00 €	801 000,00 €	6 986 020,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,64 %	1,71 %	6,25 %	0,64 %	5,61 %	0,00 %	0,00 %
DONT NATIONALE	110 708 853,26 €	124 557 351,81 €	61 089 153,04 €	0,00 €	16 276 468,03 €	23 540 843,80 €	0,00 €	0,00 €	19 990 476,94 €	740 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	796 210,00 €	2 124 200,00 €	7 787 020,00 €	801 000,00 €	6 986 020,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %		1,71 %	6,25 %	0,64 %	5,61 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	205 000,00 €	230 050,00 €	102 500,00 €	0,00 €	0,00 €	24 500,00 €	0,00 €	0,00 €	61 050,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	42 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	18,26 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	205 000,00 €	230 050,00 €	102 500,00 €	0,00 €	0,00 €	24 500,00 €	0,00 €	0,00 €	61 050,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	42 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	18,26 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

19/08/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-14-0002 OPCU conduite opérationnelle du projet

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-14-0002	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005480700017 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**Intitulé de l'opération**	OPCU conduite opérationnelle du projet
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- La Mission Renouvellement Urbain de la Métropole (DGA DUST) va faire appel à un OPCU pour piloter le phasage général du projet, mais aussi pour accompagner les maîtrises d'ouvrage dans les interactions entre leurs opérations. Compte tenu de l'avancement opérationnel de certaines opérations et des liens avec la fin des PRU en cours, ce besoin de coordination est déjà effectif.
- Une ou plusieurs missions de synthèse sera aussi mobilisée pour assurer la cohérence d'ensemble des opérations à tous les stades d'avancement des projets (étude, travaux…). Cette mission de synthèse sera désignée en fonction des besoins définis par chaque secteur de projet.
- Une AMO foncier va être mobilisée dès le démarrage de la convention afin de formaliser et de mettre en œuvre le plus rapidement possible l'important remembrement foncier prévu qui est le gage d'une gestion efficiente des futurs espaces publics et privés.
OPCU, suivi et évaluation du projet, missions de synthèse, AMO foncier accompagnement au projet de cession d'ensemble

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	13000 - MARSEILLE	Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	17
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 000 000,00 €
Taux max NPNRU	25,00 %
Subvention ANRU NPNRU	500 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

19/08/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-14-0003 Etudes urbaines et sociales

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-14-0003	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005480700017 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**Intitulé de l'opération**	Etudes urbaines et sociales
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- MRU a déjà missionné le groupement conduit par le Cabinet d'Architectes DetA pour conduire les premières études et mettre en œuvre les projets. Le coût de cette mission pour une période de 3 ans s'élève déjà 750k€. Compte tenu de l'avancement du projet global par phase, il sera nécessaire de reconduire une mission identique jusqu'à la fin de la convention.
- Afin de faciliter la mise en œuvre du relogement, une AMO MOUS sera aussi mobilisée.
(plan guide convention phase 2, accompagnement archi-urba, actualisation plan guide, coordination AMO MOUS)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	13000 - MARSEILLE	Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	17
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 000 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 000 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

19/08/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-14-0004 Etude de sûreté et de sécurité publique

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-14-0004	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005480700017 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**Intitulé de l'opération**	Etude de sûreté et de sécurité publique
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Dans la continuité de l'étude sécurité menée par la métropole dans le cadre du protocole, l'ESSP permettra d'intégrer les enjeux et outils de la prévention situationnelle dans la suite des études de maitrise d'œuvre urbaine sur le périmètre du GSBGM, pour s'assurer de la prise en compte de la sécurité dans la conception urbaine générale, dans les aménagements des espaces publics ou privés et dans la gestion urbaine de proximité, et de définir des interventions.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP999100 - Quartier multisite National	13000 - MARSEILLE	Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	4
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	60 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	30 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

06/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot

Opération : C1033-14-0005 Communication, animation et actions de Concertation & Co-construction avec les habitants - Histoire & mémoire des quartiers

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-14-0005	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005480700017 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**Intitulé de l'opération**	Communication, animation et actions de Concertation & Co-construction avec les habitants - Histoire & mémoire des quartiers
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- Le territoire du Grand Saint-Barthélemy s'inscrit dans une tradition forte de la concertation qui nécessite une présence importante de représentant du projet sur le terrain. La MRU va ainsi faire appel à une AMO pour animer la concertation tout en s'appuyant fortement sur les structures en place. Cette animation devra s'appuyer sur des permanences localisées en plusieurs points. Un travail particulier sera porté sur le secteur du Mail, sur lequel la concertation est à développer.
- Sur le secteur du Grand Malpassé, MRU va mobiliser une AMO pour mettre en place une concertation importante qui reste à construire sur le secteur de Bellevue.
- Des actions de communication et d'information autour du projet seront mises en oeuvre sur toute sa durée.
- L'histoire de la ZUP N°1, depuis sa construction jusqu'à son renouvellement en cours, va faire l'objet d'un travail de mémoire important qui va être engagé dès le lancement de la convention.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	13000 - MARSEILLE	Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	17
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 300 000,00 €
Taux max NPNRU	6,52 %
Subvention ANRU NPNRU	150 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

30/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-21-0001 Démolition 194 LLS ICF ST Barthélémy

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-21-0001	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	77569094400506 ICF SUD-EST MEDITERRANEE SA D'HLM	**Intitulé de l'opération**	Démolition 194 LLS ICF ST Barthélémy
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Démolition de 194 logements sociaux au total.
L'emprise des 128 logements constituant la barre 94 à 100 chemin des Sainte Marthe est destinée à recevoir un programme d'environ 70 logements intergénérationnels devant accueillir une résidence pour séniors, une crèche, des locaux d'activités et une salle polyvalente résidentielle en vue de créer le lien social entre les habitants, les séniors et les enfants accueillis en crèche.
L'emprise occupée par les bâtiments 12 à 22, est destiné à rester en foncier nu.
Le bâtiment démoli au 23 à 27, permettra de créer une voie publique contribuant à améliorer l'accès à la résidence.
Les montants inscrits dans la FAT permettent de respecter le plafond de dépenses auquel l'Agence accompagne financièrement les opérations. Les montants estimés par les bailleurs, plus importants, sont repris dans l'annexe D5
Les montants estimés prévisionnels sont les suivants :
Relogements des ménages : 1 070 000 € HT Travaux démolition-désamiantage : 6 120 000 € HT Honoraire Travaux 612 000 € HT

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Résidence St Barthélémy (Cité SNCF)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2020	12
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	8 132 697,60 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	6 506 158,08 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

04/10/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-21-0017 DEMOLITION 73 LLS BAT A2 - A4 FLAMANTS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-21-0017	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	78285569600020 13 HABITAT	**Intitulé de l'opération**	DEMOLITION 73 LLS BAT A2 - A4 FLAMANTS
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet de rénovation urbaine des FLAMANTS bâtiment A s'inscrit dans la continuité du programme réalisé dans le cadre du PRU1 qui n'a pas permis de traiter la totalité des bâtiments de la cité des FLAMANTS comprenant à l'origine 890 logements. En effet, en 2005 date de la convention historique de rénovation urbaine du programme des FLAMANTS, il a été découvert au démarrage des diagnostics avant travaux de Démolition et Réhabilitation, la présence d'amiante à l'intérieur des logements et dans les parties communes. Le programme sur le bâtiment A a donc été totalement arrêté faute d'enveloppe de financement suffisante par rapport au surcoût de désamiantage total. A ce jour, le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine portant sur le territoire du Grand St Barthélémy a intégré la fin de l'opération des FLAMANTS, comprenant en ce qui concerne 13 Habitat, d'une part la démolition de 73 logements - Entrées A2 - A4 et d'autre part, la restructuration totale de 74 logements - Entrées A1 - A3, ainsi que tous les aménagements extérieurs privés pour la résidentialisation des immeubles conservés, qui viendront s'intégrer dans les opérations d'aménagement des espaces publics (voies, cheminements piétons, espaces verts, place , jeux...).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	LES FLAMANTS - 5 AV GEORGES BRAQUE

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2016	16
Date de prise en compte des dépenses	12/12/2016	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Date de prise en compte des dépenses fixée au 12/12/2016 (CNE protocole)
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Majoration du taux de subvention de 20% validé par le CNE du 27/02/2020

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 285 000,00 €
Taux max NPNRU	100,00 %
Subvention ANRU NPNRU	3 285 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

04/10/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-21-0022 DEMOLITION 234 LLS STJUST BELLEVUE

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-21-0022	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	78285569600020 13 HABITAT	**Intitulé de l'opération**	DEMOLITION 234 LLS STJUST BELLEVUE
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

13 HABITAT s'implique dans une opération de démolitions particulièrement ambitieuse (234/604 >34 %) accompagnée d'une requalification des 370 autres logements dont 40 au moins pourraient faire l'objet d'une restructuration pour servir :
* d'une part l'objectif de l'ANRU de dédensification sur le secteur et de changement de l'image urbanistique par la suppression des ouvrages dits "monumentaux" (2 tours et un 1/3 d'une barre) ainsi que le bâtiment B situé au sud du quartier pour permettre la création d'une voie publique ouvrant le quartier sur les grands axes environnants. L'ouverture du centre de la barre C dégage une perspective sur la butte et sur l'intérieur de la résidence, et crée une vue plongeante vers les nouveaux bâtiments reconstruits au pied de la colline; Ces démolitions vont permettre de libérer suffisamment d'emprise foncière pour l'implantation d'aires de stationnement, d'espaces communs résidentiels proches des entrées d'immeubles d'une capacité correspondant au nombre de logements conservés, une résidentialisation des pieds d'immeubles permettant un éloignement par rapport aux voiries, la création de cheminements piétons sécurisés. La "butte" centrale d'espaces verts sera mise en valeur et améliorée si des équipements publics y sont installés * d'autre part, en vue de l'amélioration de l'attractivité de ce patrimoine, il peut être procédé à un rééquilibrage typologique offrant des surfaces de T3 & T4 correspondant à la moyenne nationale, plus confortables que dans l'existant, plus particulièrement pour les pièces d'eau (SDB Cuisine), ce qui permettra également la création de T2 supplémentaires. L'
amélioration de la qualité résidentielle des logements ainsi requalifiés offrira plus d'attractivité et conduira un à rééquilibrage de la population logée.
Dans le cadre du premier avenant, le prix de 10 euros/m2 pour la vente à la collectivité du terrain destiné à la réalisation d'espaces publics pourra être réévalué.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013042 - Malpassé Corot	13013 - MARSEILLE 13	ST JUST BELLEVUE- 56 AV COROT

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	12
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Majoration du taux de 20% validé au CNE du 27/02/2020

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	10 530 000,00 €
Taux max NPNRU	100,00 %
Subvention ANRU NPNRU	10 530 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

29/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-21-0025 Démolition partielle E4-E5 Font Vert - 16 LLS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-21-0025	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Démolition partielle E4-E5 Font Vert - 16 LLS
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet de démolition partielle du bâtiment E doit permettre de créer les conditions de la requalification de la place de l'Agora, prévue en phase 2, visant à affirmer cet espace public comme la centralité du quartier tout en la désenclavant. Elle doit également permettre un nouvel accès à une zone de stationnement dans le cadre de la résidentialisation de l'immeuble.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Rue des Cédrats

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	10
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	CNE du 27/02/2022

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	720 000,00 €
Taux max NPNRU	100,00 %
Subvention ANRU NPNRU	720 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

03/10/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-22-0027 Acquisition / Démolition bâtiment C Corot

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-22-0027	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	85331903600010 CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES	**Intitulé de l'opération**	Acquisition / Démolition bâtiment C Corot
Nature de l'opération :	22 - Recyclage de copropriétés dégradées	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La copropriété du Parc Corot est un ensemble immobilier privé de 376 logements répartis sur 7 bâtiments, 4 bâtiments de garages et un petit centre commercial sur un terrain de 4.81 hectares, situé dans le 13ème arrondissement de Marseille au sein du secteur NPNRU Grand Saint-Barthélemy. Identifiée depuis plusieurs années comme une copropriété en grande difficulté, elle fait l'objet aujourd'hui d'une intervention publique conséquente qui passe notamment par la notification d'une concession d'aménagement en date du 15 mai 2020 par la Métropole d'Aix-Marseille Provence. Au delà des enjeux d'intervention sur l'habitat, la copropriété du Parc Corot doit être réinscrite dans un fonctionnement urbain et résidentiel classique et par conséquent dans un plus large maillage à l'échelle du secteur Corot/Bellevue/Malpassé. Sur une durée prévisionnelle de 8 ans, la concession d'aménagement prévoit trois tranches d'intervention : une tranche ferme de maîtrise foncière et de démolition des bâtiments A (96 logements) et C (66 logements) via des procédures de carence qui devraient aboutir sur le S1 22 et deux tranches optionnelles de redressement et/ou recyclage (démolition ou transformation en LS) pour les bâtiments E/F/G et H (164 logements) qui seront levées à l'issue d'une étude patrimoniale (S2 2021). Par ailleurs, la concession d'aménagement prévoit aussi la création d'une voirie en cœur de quartier qui permettra de liaisonner le site avec son environnement, la réhabilitation des voiries existantes, la création d'aire de jeux, jardins partagés, dépose minute école et la résidentialisation des bâtiments non démolis. En fonction de la startégie validée fin 2021 début 2022, le concessionnaire sera en mesure de stabiliser le programme et de préciser en lien avec les objectifs du NPNRU des éléments concernant l'aménagement et la reconstruction des futures parcelles libérées.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013042 - Malpassé Corot	13013 - MARSEILLE 13	130 avenue Parc Corot

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2020	16
Date de prise en compte des dépenses	06/02/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	CE du 06/02/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 644 000,00 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	3 715 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

03/10/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-22-0029 Acquisition / Démolition bâtiment A Corot

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-22-0029	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	85331903600010 CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES	**Intitulé de l'opération**	Acquisition / Démolition bâtiment A Corot
Nature de l'opération :	22 - Recyclage de copropriétés dégradées	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La copropriété du Parc Corot est un ensemble immobilier privé de 376 logements répartis sur 7 bâtiments, 4 bâtiments de garages et un petit centre commercial sur un terrain de 4.81 hectares, situé dans le 13ème arrondissement de Marseille au sein du secteur NPNRU Grand Saint-Barthélemy. Identifiée depuis plusieurs années comme une copropriété en grande difficulté elle fait l'objet aujourd'hui d'une intervention publique conséquente qui passe notamment par la notification d'une concession d'aménagement en date du 15 mai 2020 par la Métropole d'Aix-Marseille Provence. Au delà des enjeux d'intervention sur l'habitat, la copropriété du Parc Corot doit être réinscrite dans un fonctionnement urbain et résidentiel classique et par conséquent dans un plus large maillage à l'échelle du secteur Corot/Bellevue/Malpassé. Sur une durée prévisionnelle de 8 ans, la concession d'aménagement prévoit trois tranches d'intervention : une tranche ferme de maîtrise foncière et de démolition des bâtiments A (96 logements) et C (66 logements) via des procédures de carence qui devraient aboutir sur le S1 22 et deux tranches optionnelles de redressement et/ou recyclage (démolition ou transformation en LS) pour les bâtiments E/F/G et H (164 logements) qui seront levées à l'issue d'une étude patrimoniale (S2 2021). Par ailleurs la concession d'aménagement prévoit aussi la création d'une voirie en coeur de quartier qui permettra de liaisonner le site avec son environnement, la réhabilitation des voiries existantes, la création d'aire de jeux, jardins partagés, dépose minute école et la résidentialisation des bâtiments non démolis. En fonction des levées d'options prises par la collectivité en S2 2021 le concessionnaire sera en mesure de stabiliser le programme et de préciser en lien avec les ojectifs du NPNRU des éléments concernant l'aménagement et la reconstruction des futures parcelles libérées.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013042 - Malpassé Corot	13013 - MARSEILLE 13	130 avenue Parc Corot

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2020	16
Date de prise en compte des dépenses	06/02/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	CE du 06/02/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 857 400,00 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	3 885 920,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

19/08/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-24-0008 Raimu voiries et espaces publics

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-24-0008	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005480700017 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**Intitulé de l'opération**	Raimu voiries et espaces publics
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Sur le secteur des Flamants, l'opération consiste en la requalification des espaces publics autour du projet de la AFL réalisé dans le cadre du premier programme.
Concernant l'avenue Raimu et le secteur Vayssière, l'intervention sur les espaces publics du secteur consistent en :
- la requalification de l'avenue Raimu, y compris la création d'un nouveau parvis devant le théatre du Merlan et la réalisation d'un escalier entre le Merlan et la Busserine
- la requalification des rue Crau et Vayssière en lien avec la reconstruction des groupes scolaires, y compris leur prolongement vers Raimu

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Grand Saint Barthelemy 13014 Marseille

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	17
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	11 863 800,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	5 931 900,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

19/08/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-24-0009 Grand Malpassé voiries et espaces publics

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-24-0009	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005480700017 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**Intitulé de l'opération**	Grand Malpassé voiries et espaces publics
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération comprend :
- Rue du Péras/abords du groupe scolaire Oliviers : requalification de la rue et aménagement d'un parvis des écoles qui ont pour objectif d'améliorer l'accessibilité à la future desserte en BHNS sur l'avenue Mérimée prolongée et au groupe scolaire des Oliviers en lien avec le projet de restructuration de cet équipement.
- Rue Marathon (tranche 2)/abords du groupe scolaire Bouge : réaménagement de la rue jusqu'à la place des écoles, en continuité de la tranche 1 réalisée dans le cadre du PRU de Malpassé, et en lien avec le projet de restructuration du groupe scolaire Bouge.
- Liaison Signoret-Cyprès : création d'une voirie de liaison entre Malpassé et Corot, à l'articulation du nouveau centre social St-Just. Cette nouvelle voie permet de désenclaver le secteur de Bellevue, amorcé dans le PRU de Malpassé par la création de la traverse des Cyprès.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013042 - Malpassé Corot	13013 - MARSEILLE 13	

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	16
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 925 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 462 500,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

27/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-24-0012 Plaine des sports et des loisirs

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-24-0012	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21130055300016 COMMUNE DE MARSEILLE	**Intitulé de l'opération**	Plaine des sports et des loisirs
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La section Nord de la Rocade L2 mise en service fin 2018 prévoit, au droit du quartier Busserine, l'enfouissement de l'autoroute A 507 dans une tranchée couverte, ainsi que la création d'une dalle de surface accueillant la circulation inter-quartier, un BHNS, des modes de déplacements doux et des espaces piétons. Le projet a aussi amené à générer des espaces connexes qui nécessitent un aménagement ambitieux.
Depuis 2012, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Ville de Marseille, l'Etat, Marseille Rénovation urbaine et la SRL2 ont travaillé ensemble pour donner une vocation adaptée à ces espaces dans un projet d'ensemble cohérent.
Sur le secteur de la Busserine, il a été décidé d'implanter une plaine des loisirs. Cette espace, qui sera très bien desservi en transports en commun, s'inscrit dans la ligné de « l'axe des sports » programmé dans le cadre du PRU qui se compose déjà des terrains de jeux du Mail, de la Piscine de la Busserine et du nouveau stade de la Busserine.
Le plan d'aménagement urbain établi dans le cadre de la convention du PRU Picon-Busserine signée en 2011 a proposé la réalisation d'un plaine des Loisirs, regroupant espaces verts et terrain Ludo-sportifs afin notamment de créer un lien humain entre le cadre de la L2 et le quartier de la Busserine.
L'étude conduite par MRU en 2015, sous délégation de la Ville et de la Communauté, sur les aménagements de surfaces de la L2 a confirmé et précisé l'intérêt de l'implantation d'une plaine des loisirs sur ce secteur.
La réalisation de la Plaine des Loisirs permettra :
• D'offrir des espaces verts, ludiques et sportifs de qualité aux habitants
• De gommer la différence de niveau générée par le cadre de la L2
• De conserver une transparence hydraulique en cas d'inondation.
Contenu de l'opération
La plaine des sports et des loisirs sera composée, d'une partie paysagère, d'un skate-parc, d'une piste de glisse, d'un terrain de basket, d'une agora avec des gradins, de jeux pour enfants de tout Ages,d'une zone d'agrès sportifs et d'un jardin partagé.
Coût réel de l'opération: une augmentation de l'autorisation de programme a été votée en mai 2021, pour un coût total de 9,2 M d'euros TTC (études et travaux).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Grand Saint Barthélémy

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	8
Date de prise en compte des dépenses	12/12/2016	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Décision du CE du 12/12/16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	7 418 970,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	3 709 485,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

03/10/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-24-0030 Concession d'aménagement Parc Corot

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-24-0030	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	85331903600010 CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES	**Intitulé de l'opération**	Concession d'aménagement Parc Corot
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

la Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le cadre de la concession d'aménagement relatives aux corpropriéts privées du Parc Cor,t vise dans le cadre de la tranche ferme d'une appel d'offre, à désigner un concessionnaire dans le but :
- d'acquerir par voie d'expropriation publique consécutive à une DUP les immeubles A et C puis de les démolir (fait l'objet d'une FAT spécifique) ;
- d'acquérir et démolir les bâtiments des garages ;
- de valoriser ensuite les assiettes foncières de ces logements par la création de lots constructibles à commercialiser pour une offre diversifiée de logements ;
- conformément au programme du projet urbain proposé pour le NPNRU du "Grand Malpassé, de créer les équipements et les aménagements publics qui permettront de désenclaver le quartier et de lui apporter une offre de services et un agrément résidentiel renouvelés.
- d'acheter des logements dans les autres immeubles afin de permettre, en partenarait avec l'administrateur provisoire, le redressement de la gestion locative, et le relogement décent d'occupants de l' immeuble C (l'immeuble A est déjà vacant et sécurisé) ;
- assister l'adminsitrateur provisoire pour mener à bonne fin la scission judiciaire de la copropriété en autant de copropriétés que de bâtiments, en supprimant le syndicat principal ;
- de contribuer à une réhabilitation pérenne et durable du bâtiment D, le moins dégradé, le mieux géré et le mieux entrenu du Parc à ce stade ;
- de lancer une étude sur les autres bâtiments E, F, G, et H ainsi que sur le centre commercial pour examiner la potentialité de leur remise à niveau dans le cadre de la copropriété ou de leur recyclage par un ou des bailleurs sociaux, puis faire des propositions opérationnelles pour y parvenir.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013042 - Malpassé Corot	13013 - MARSEILLE 13	130 avenue Parc Corot

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2020	16
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	5 586 550,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	2 793 275,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

09/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-33-0014 Requalification de 110 LLS du bâtiment J de la Busserine

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-33-0014	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Requalification de 110 LLS du bâtiment J de la Busserine
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération vise la réhabilitation de 110 logements du bâtiment J de la Busserine, dernier bâtiment du quartier à ne pas avoir été traité. Les 10 logements restant feront l'objet d'une restructuration lourde traitée dans une FAT séparée.
L'opération de réhabilitation s'inscrit dans le cadre d'une opération plus globale sur le bâtiment J comportant la démolition de 40 logements permettant d'ouvrir un espace public de couture vers la future Plaine des Loisirs et des Sports, ainsi que la résidentialisation des 120 logements restants. La création de la Plaine des Loisirs et des Sports ainsi que le présent projet de réhabilitation, ambitieux, doivent donner une nouvelle attractivité à ce bâtiment.
10 ménages seront relogés dans le cadre des travaux (notamment au regard de l'importante proportion de personnes âgées dans l'immeuble et de la nature des travaux prévus).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Boulevard Charles MATTEI

Caractéristiques de l'opération	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	**48**

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	8
Date de prise en compte des dépenses	12/12/2016	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Le protocole a validé en ADA la date de prise en compte des dépenses au 12/12/2016
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	CE du 02/02/2022

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 340 000,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 736 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	1 528 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

09/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-33-0015 Restructuration de 10 LLS bâtiment J Busserine

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-33-0015	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Restructuration de 10 LLS bâtiment J Busserine
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation des 120 logements du bâtiment J (qui comprendra des adaptations spécifiques au vieillissement sur une quarantaine de logements), une intervention qualitative et plus approfondie sera opérée sur 10 logements.
Cette opération vise des logements à la configuration mal adaptée du fait d'une trame architecturale commune à toutes les typologies (notamment des séjours de 15m² pour des T6). Les travaux viseront à proposer un aménagement plus confortable et correspondant à la nouvelle typologie des logements, afin de leur redonner une attractivité locative en lien avec le projet de réhabilitation d'ensemble.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Boulevard Charles Mattei

Caractéristiques de l'opération	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	**4**

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	8
Date de prise en compte des dépenses	12/12/2016	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	CE décembre 2021
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Le protocole a validé en ADA la date de prise en compte des dépenses au 12/12/2016

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	694 500,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	277 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	228 420,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

09/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-33-0018 Réhabilitation / restructuration 40 LLS bâtiment E Font Vert

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-33-0018	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Réhabilitation / restructuration 40 LLS bâtiment E Font Vert
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération vise à effectuer une requalification lourde des 40 logements du bâtiment restants suite à la démolition de 16 logements des cages E5 et E4 (démolition partielle).
Outre la réhabilitation qualitative des logements (isolation, ventilation, réseaux, équipements...), l'opération incluera la restructuration lourde d'une vingtaine de logements visant une diversification typologique, par exemple par la création de petites typologies (à préciser par la MOE).
Le cas du E4 fera l'objet d'un traitement particulier, certaines pièces (cuisine et 1 chambre) des appartements démolis pouvant être récupérées pour reconfigurer les logements restants (sans savoir à ce stade si cela impactera la typologie ou non).
L'opération permettra un traitement qualitatif des pignons (cage E4 suite à la démolition partielle, façade donnant sur le Boulevard Allende requalifié...) et la reconfiguration des rez-de-chaussée. Un retournement des entrées pourra également être envisagé, en lien avec l'opération de résidentialisation du bâtiment inscrit dans cette même phase 1.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Rue des Cédrats

Caractéristiques de l'opération	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	**18**

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	12
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	CE du 02/02/2022

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 800 000,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 120 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	843 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

11/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-33-0019 Requalification de 120 LLS bâtiments B et C Font Vert

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-33-0019	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Requalification de 120 LLS bâtiments B et C Font Vert
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération vise à requalifier les 120 logements des bâtiments B et C dans le cadre de la première phase du NPNRU de Font Vert. Construit en 1967, ces immeubles n'ont pas connu d'intervention lourde depuis 30 ans.
L'opération permettra d'atteindre une certification BBC rénovation. Elle doit apporter de nettes améliorations aux occupants en matière d'isolation thermique et phonique, de performance énergétique et de confort intérieur (ventilation, installations électriques, double vitrage...). Un traitement qualitatif des façades sera également effectué.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Rue des Cédrats

Caractéristiques de l'opération	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	**46**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	12
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	CE du 02/02/2022

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 194 500,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 677 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	1 558 900,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

03/10/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-33-0021 RESTRUCTURATION 74 LLS BAT A1 A3 FLAMANTS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-33-0021	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	78285569600020 13 HABITAT	**Intitulé de l'opération**	RESTRUCTURATION 74 LLS BAT A1 A3 FLAMANTS
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet de rénovation urbaine des FLAMANTS bâtiment A s'inscrit dans la continuité du programme réalisé dans le cadre du PRU1 qui n'a pas permis de traiter la totalité des bâtiments de la cité des FLAMANTS comprenant à l'origine 890 logements. En effet, en 2005 date de la convention historique de rénovation urbaine du programme des FLAMANTS, il a été découvert au démarrage des diagnostics avant travaux de Démolition et Réhabilitation, la présence d'amiante à l'intérieur des logements et dans les parties communes. Le programme sur le bâtiment A a donc été totalement arrêté faute d'enveloppe de financement suffisante par rapport au surcoût de désamiantage total.
A ce jour, le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine portant sur le territoire du Grand St Barthélémy a intégré la fin de l'opération des FLAMANTS, comprenant en ce qui concerne 13 Habitat, d'une part la démolition de 73 logements - Entrées A2 - A4 et d'autre part, la restructuration totale de 74 logements - Entrées A1 - A3, ainsi que tous les aménagements extérieurs privés pour la résidentialisation des immeubles conservés, qui viendront s'intégrer dans les opérations d'aménagement des espaces publics (voies, cheminements piétons, espaces verts, place , jeux...).
Le protocole de préfiguration du 12/12/2016 signé le 21/12/2017, ayant validé une autorisation de démarrage anticipé pour le Relogement des locataires, 13 Habitat a désigné la Société CHORUS pour assurer la Mission d'assistance au Relogement et à l'accompagnement social de l'ensemble des ménages encore présents au 30/9/2018, soit 80 familles titulaires et 16 décohabitants identifiés lors du diagnostic social réalisé.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	5 avenue Georges Braque, Les Flamants Bât. A1 - A3

Caractéristiques de l'opération	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	**33**

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2016	18
Date de prise en compte des dépenses	12/12/2016	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Le protocole a validé en ADA la date de prise en compte des dépenses du 12/12/2016

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	5 180 000,00 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 036 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	2 516 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

11/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-33-0023 Requalification de 24 LLS bâtiment F Font Vert

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-33-0023	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Requalification de 24 LLS bâtiment F Font Vert
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération vise à requalifier les 24 logements du bâtiment F dans le cadre de la première phase du NPRU de Font Vert. Construit en 1967, l'immeuble n'a plus connu d'intervention lourde depuis 30 ans.
L'opération permettra d'atteindre une certification BBC rénovation. Elle doit apporter de nettes améliorations aux occupants en matière d'isolation thermique et phonique, de performance énergétique et de confort intérieur (ventilation, installations électriques, double vitrage...). Un traitement qualitatif des façades sera également effectué.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Rue des Cédrats

Caractéristiques de l'opération	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	**9**

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	12
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	CE du 02/02/2022

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	837 500,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	335 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	311 500,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

09/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-34-0016 Résidentialisation de 120 LLS bâtiment J Busserine

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-34-0016	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation de 120 LLS bâtiment J Busserine
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération de résidentialisation vise à accompagner la réhabilitation des 120 logements restants suite à la démolition des 40 logements des cages d'escaliers J5 à J8.
La résidentialisation comprend :
- les terrassements et la création de 2 zones de 56 places de stationnement arboré et privatif (réservées aux locataires du bâtiment), côté sud et en frontière directe avec la Plaine des Loisirs ; le besoin en matière de stationnement est criant sur le secteur, comme en témoigne le stationnement sauvage sur le boulevard Mattei ; le traitement de la zone sera qualitatif et visera à éviter les ilôts de châleur.
- le traitement des pignons créés par la démolition des 40 logements des J5 à J8, incluant les accès piétons et véhicules aux parkings
- le traitement des pieds d'immeubles côté rue Mattei au nord du bâtiment,
- la requalification des jardins privatifs au sud, en lien avec la création de balcons rapportés prévue dans le cadre de la réhabilitation. ainsi que la réalisation de deux zones de stationnement arborées et qualitatives respectivement pour les cages J1-J4 d'une part, et J9 à J16 d'autre part au sud de l'immeuble.
Le démarrage de cette opération est urgente car en directe interface avec le chantier de la Plaine des Loisirs (sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille) et la démolition partielle du bâtiment J. La réception de l'opération de démolition étant prévue début décembre 2021, l'objectif est de pouvoir intervenir immédiatement pour une première phase de résidentialisation, en particulier sur la partie sud avec les terrassement préparant les zones de stationnement et qui sont attendus avant le début des travaux de la Plaine des Loisirs.
Le marché de MOE de l'opération, intégrée à l'opération de réhabilitation du bâtiment, a été notifié au cabinet Baldassari Sibourg Architectes le 14 octobre 2019. Logirem a conclu le 28 juillet 2021 un marché à prestations similaires avec l'entreprise GIL TP, qui conduit actuellement le chantier de résidentialisation des bâtiments L, M et Q de la Busserine. L'entreprise sera en capacité de démarrer ses travaux dans la foulée de la démolition des J5 à J8, début janvier 2022.
Après attribution du lot espaces verts, l'estimation du coût de l'opération est de 960 000 € HT, conforme au plafond de subvention de 8 000 € HT par logement.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Boulevard Charles MATTEI

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	LLS	**Cadre d'intervention**	

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	8
Date de prise en compte des dépenses	12/12/2016	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Le protocole a validé en ADA la date de prise en compte des dépenses au 12/12/16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	960 000,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	384 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

12/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-34-0020 RESIDENTIALISATION 74 LLS FLAMANTS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-34-0020	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	78285569600020 13 HABITAT	**Intitulé de l'opération**	RESIDENTIALISATION 74 LLS FLAMANTS
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Suite au CNE de l'ANRU du 27/2/2020, 13 Habitat a fait valider, par délibération de son Conseil d'Administration du 8 juillet 2020, le lancement des consultations, d'une part de la Maîtrise d'Œuvre pour le Désamiantage & Curage de l'amiante dans les 4 entrées du bâtiment A et des travaux de Démolition des entrées A2 - A4, et d'autre part, la désignation d'un Maître d'Œuvre pour les travaux de Restructuration des deux entrées A1-A3.
La consultation pour désigner le Maître d'Œuvre pour les bâtiments à restructurer va être lancée en décembre 2021 pour une désignation prévisionnelle au 1e trimestre 2022. Le démarrage des travaux de restructuration pourra être réalisé dans la continuité des travaux de démolition des deux entrées A2 A4, opération de démolition pour laquelle le MOE a été désigné en Février 2021 et la consultation des Entreprises lancée fin août 2021; prévisionnellement la désignation de l'entreprise en charge des travaux de Désamiantage/Curage des 4 entrées et de démolition du A2 A4 devrait intervenir fin décembre 2021 pour un démarrage des travaux au 1er trimestre 2022 et une fin prévisionnelle 1er trimestre 2023. La résidentialisation pourrait être envisagée en 2024.Le cout prévisionnel de l'opération est estimé à 709 513,04 € TTC

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	LES FLAMANTS - 5 AV GEORGES BRAQUE

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	LLS	**Cadre d'intervention**	

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	4
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	425 500,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	170 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

11/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-34-0026 Résidentialisation de 120 LLS bâtiments C et E Font Vert

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-34-0026	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation de 120 LLS bâtiments C et E Font Vert
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération vise à accompagner les projets de réhabilitation de l'habitat social de la phase 1 par un traitement des espaces extérieurs de ces bâtiments, avec une organisation de l'intervention par secteurs.
Au regard des intertitudes entourant le projet urbain sur plusieurs secteurs (nouveau parvi de l'école Font Vert, nouvelles voiries...), la première phase de la résidentialisation ne concernera que les bâtiments C et E, avec un traitement qualitatif de l'espace résidentiel d'agrément situé entre les 2 bâtiments.
Une démarche d'urbanisme transitoire conduite en 2021 permettra de "tester" certains usages sur la zone avec les habitants et acteurs associatifs, constituant une première approche de la concertation à venir dans le cadre du NPRU.
D'importantes interfaces sont à prévoir entre l'opération de résidentialisation et le projet de reconfiguration des voiries du quartier (maîtrise d'ouvrage Métropole).
L'opération prendra ainsi le relai des travaux réalisés par la Métropole sur la place Font Vert (nouveau bassin de rétention), réceptionnée en octobre 2020.
A noter que le budget inscrit dans la présente FAT, s'il respecte le plafonds de base subventionnable à 8 K€ par logement, est très largement sous-estimé au regard du chantier à conduire et de l'ambition donnée au projet. Les budgets réels seront à préciser lors des études.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Rue des Cédrats

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	LLS	**Cadre d'intervention**	

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	12
Date de prise en compte des dépenses	27/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	960 000,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	384 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

04/07/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-36-0006 Accession sociale à la propriété

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-36-0006	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005480700017 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**Intitulé de l'opération**	Accession sociale à la propriété
Nature de l'opération :	36 - Accession à la propriété	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
L'aide à l'accession sociale est sollicité sur les premières opérations de diversification qui vont être réalisée dans le cadre du NPNRU.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP999100 - Quartier multisite National	13000 - MARSEILLE	

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de logements concernés	30		

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	16
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Dont montant majoration du montant forfaitaire par logement	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	300 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

08/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-36-0032 Accession sociale Flamants

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-36-0032	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	42298971500186 PITCH IMMO	**Intitulé de l'opération**	Accession sociale Flamants
Nature de l'opération :	36 - Accession à la propriété	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Une opération en diversification est envisagée dans la zone sud est des Flamants afin de finaliser la réurbanisation sur ce secteur.
Cette opération en diversification pourrait accueillir des logements en collectif et des villas individuelles.
Afin de permettre la commercialisation de l'opération dans un secteur encore très fragile, 50 logements en accession pourront bénéficier d'une subvention ANRU d'aide à l'accession à hauteur de 10 000 €/logement.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Avenue Alexandre Ansaldi

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de logements concernés	50		

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	6
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Dont montant majoration du montant forfaitaire par logement	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	500 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

27/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-37-0010 Equipement social Saint Just / Corot

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-37-0010	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21130055300016 COMMUNE DE MARSEILLE	**Intitulé de l'opération**	Equipement social Saint Just / Corot
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le centre social Saint-Just- La solitude fait partie du réseau d'équipements de quartiers répartis sur le territoire de la commune de Marseille.
Ce centre draine actuellement un bassin de population qui s'étend de part et d'autre de l'avenue Corot de Saint Just et ce jusqu'au Merlan. Il propose des activités d'animation et de loisirs ainsi que des permanences sociales.
L'équipement est aujourd'hui organisé sur deux sites et pose ainsi des difficultés de gestion et d'optimisation des ressources, y compris sur le plan immobilier.
La Direction de l'Action Sociale et de la Solidarité a décidé de remédier aux dysfonctionnements rencontrés au niveau de cette structure en lui dédiant un lieu unique et adapté. Le site choisi se place au cœur du quartier St Just/Corot dans le 13ème arrondissement, soit plus précisément entre l'avenue Corot et l'impasse Signoret.
Cette opération se situe dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain de Saint Paul mené par MRU avec les partenaires institutionnels suivants :
ANRU
La CAF 13
La Région PACA
Le Département des Bouches du Rhône
Le FEDER
La Ville de Marseille

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013042 - Malpassé Corot	13013 - MARSEILLE 13	Impasse Signoret

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2017	12
Date de prise en compte des dépenses	14/08/2015	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Prise en compte des dépenses au 14/08/2015 validé par décision de CNE du 27/02/2020

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 999 560,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 499 780,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

09/08/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-37-0011 Demolition / Reconstruction du Groupe Scolaire Bouge

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-37-0011	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21130055300016 COMMUNE DE MARSEILLE	**Intitulé de l'opération**	Demolition / Reconstruction du Groupe Scolaire Bouge
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'école Bouge se situe au croisement de la nouvelle rue des Lauriers et de la rue Marathon.
La nouvelle école se situera en rive sud de la Place des Ecoles, qui se prolonge vers l'Ouest par la descente des Cèdres, liaison entre les centralités du fond du vallon et du coteau, espaces publics aménagés dans le cadre du PRU de Malpassé.
Sur ce secteur, la topographie très marquée du vallon est le premier élément dimensionnant du projet de renouvellement urbain. Dans ce contexte topographique, l'école est l'une des pièces qui doit jouer un rôle d'articulation entre les espaces publics « hauts » du quartier et le système urbain « bas » tout en gérant un dénivelé de plus de 10 m.
Le projet prévoit la construction d'une nouvelle école d'une capacité de 17 classes maternelles et élémentaires, les locaux communs (restauration, bureaux direction et médical, les locaux personnels), une conciergerie ainsi qu'un gymnase.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013042 - Malpassé Corot	13013 - MARSEILLE 13	Rue Marathon 13013 Marseille

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	8
Date de prise en compte des dépenses	06/02/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	CNE mi-parcours du 6 février 2019 a acté par ADA cette prise en compte des dépenses au 06/02/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	14 398 269,92 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	7 199 134,96 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

11/08/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-37-0013 Retournement centre social Agora

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-37-0013	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21130055300016 COMMUNE DE MARSEILLE	**Intitulé de l'opération**	Retournement centre social Agora
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	**Mode et source de financement**	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRÉSENTATION
L'accès au Centre Social L'Agora est aujourd'hui réalisé par une voie qui dessert la cour arrière. Quelques marches permettent d'accéder au bâtiment par sa façade Ouest. La présente étude de faisabilité porte sur le retournement de cette entrée, en cohérence avec l'aménagement de la place de la Gare par la métropole Aix Marseille Provence. Ces projets sont intégrés au programme de renouvellement urbain du quartier de Picon-Busserine.
PROGRAMME :
- Création d'un nouvel accès sur la place de la gare,
- Extension et aménagement du hall d'accueil de l'équipement
- Définition de la future desserte de la cour intérieure (livraison, accès pompiers)
- Traitement architectural de la façade Ouest
- Traitement des clôtures et contrôles d'accès
- Eléments techniques particuliers liés à la coordination avec les projets de la place de la gare et de la plaine sportive« Description des caractéristiques de l'opération faisant l'objet de la contractualisation. Niveau de précision à apprécier entre l'ANRU et le PP en fonction du projet et de la maturité de l'opération. Préciser si le cas échéant si l'opération fait l'objet d'une convention PIA »

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Grand Saint Barthélémy, Marseille 14e

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2020	4
Date de prise en compte des dépenses	06/02/2019	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	CNE mi-parcours du 06/02/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	500 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	250 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

30/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot

Opération : C1033-42-0031 Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF - Cuisine professionnelle de formation et aménagement du local

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-42-0031	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	50235197600019 ASSOCIATION FEMMES FAMILLES FONT VERT	**Intitulé de l'opération**	Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF - Cuisine professionnelle de formation et aménagement du local
Nature de l'opération :	42 - Quartiers fertiles – Opérations d'investissement	**Mode et source de financement**	Quartiers Fertiles Plan de Relance

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet a pour objet de développer des activités économiques et de formation autour des jardins et des thématiques alimentaires, sociales et environnementales. En effet depuis l'arrivée des jardins partagés de Font-Vert et plus récemment de la Cité SNCF, des activités se sont développées autour de l'accessibilité alimentaire, la gestion des espaces extérieur dans le sens du développement durable, de l'esprit collectif et de la dynamique entrepreneuriale.
Assiette de financement : 573 000 € HT, montant de financement Quartier Fertile sollicité : 286 500 € HT
Le projet de formation et d'activité économique nécessite l'installation FFFV dans un nouveau local qui doit être réhabilité pour pouvoir accueillir l'association (cette réhabilitation fait l'objet d'une autre opération Quartier Fertile).
Une fois le local réhabilité, il restera à l'association à :
-aménager le local afin de pouvoir développer une activité de formation recevant du public,
-installer la cuisine professionnelle.
Investissement dans une cuisine professionnelle de formation : 50 000 € HT dont 25 00 € de financement Quartier Fertile sollicité.
Investissement pour l'aménagement du local de FFFV : 10 000 € HT dont 5 000 € de financement Quartier Fertile sollicité.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Cité et Font-Vert et Cité Saint-Barthélemy SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	8
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	60 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	30 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

30/09/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-42-0033 Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF - Aménagement parcelles et Matériel de culture

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-42-0033	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005480700017 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**Intitulé de l'opération**	Boucle alimentaire Font-Vert et Cité SNCF - Aménagement parcelles et Matériel de culture
Nature de l'opération :	42 - Quartiers fertiles – Opérations d'investissement	**Mode et source de financement**	Quartiers Fertiles Plan de Relance

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet a pour objet de développer des activités économiques et de formation autour des jardins et des thématiques alimentaires, sociales et environnementales. En effet depuis l'arrivée des jardins partagés de Font-Vert et plus récemment de la Cité SNCF, des activités se sont développées autour de l'accessibilité alimentaire, la gestion des espaces extérieur dans le sens du développement durable, de l'esprit collectif et de la dynamique entrepreneuriale.
Assiette de financement : 573 000 € HT
Montant de financement Quartier Fertile sollicité : 286 500 € HT
Le projet permettra une dynamisation du collectif de jardiniers. Le porteur du projet jardin et ses partenaires, mèneront des actions visant à renforcer la dynamique collective autour des jardins : ateliers pédagogiques, augmentation de la surface cultivée en créant plusieurs parcelles supplémentaires, développement d'une parcelle en insertion avec des objectifs de production.
Investissement dans l'aménagement de parcelles : 25 000 € HT dont 12 500 € de financement Quartier Fertile sollicité.
Investissement dans l'achat de matériel de culture : 10 000 € HT dont 5 000 € de financement Quartier Fertile sollicité.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Cité Font-Vert et Cité Saint-Barthélemy SNCF

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	8
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	35 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	17 500,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

FICHE OPERATION

03/10/2022

Contrat : C1033 Convention Metropole Aix Marseille Provence Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé Corot
Opération : C1033-42-0035 Boucle alimentaire Font-Vert et cité SNCF - Réhabilitation du local

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1033-42-0035	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	06080477000075 LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Boucle alimentaire Font-Vert et cité SNCF - Réhabilitation du local
Nature de l'opération :	42 - Quartiers fertiles – Opérations d'investissement	**Mode et source de financement**	Quartiers Fertiles Plan de Relance

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- Le projet a pour objet de développer des activités économiques et de formation autour des jardins et des thématiques alimentaires, sociales et environnementales. En effet depuis l'arrivée des jardins partagés de Font-Vert et plus récemment de la Cité SNCF, des activités se sont développées autour de l'accessibilité alimentaire, la gestion des espaces extérieur dans le sens du développement durable, de l'esprit collectif et de la dynamique entrepreneuriale.
Assiette de financement : 573 000 € HT, montant de financement Quartier Fertile sollicité : 286 500 € HT
- Le local occupé aujourd'hui par l'association FFFV ne permet pas d'accueillir le projet de formation et d'activité économique souhaité.
Un nouveau local doit être mis à disposition de l'association et il nécessite une réhabilitation.
Logirem a réalisé un état des lieux de l'ensemble de ses locaux sur la Cité Font-Vert et pourra attribuer un local à l'association pour la fin d'année 2022.
Son positionnement est issu de cet état des lieux et fait aussi l'objet d'une réflexion dans le cadre du NPNRU.
Une fois les travaux de réhabilitation réalisés, l'association pourra prendre possession des lieux pour aménager le local et installer la cuisine professionnelle.
Investissement pour la réhabilitation du local : 110 000 € HT dont 55 000 € de financement Quartier Fertile sollicité.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013049 - Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme	13014 - MARSEILLE 14	Rue Font Vert

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	8
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	110 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	55 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres	0,00 %

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe C5

➢ C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Famille d'opération	Libellé de l'opération	MO	Coût prévisionnel € HT	Coût prévisionnel € TTC	Base subventionnable ANRU	Financeurs et MO			
						MAMP	Bailleur social	CDC Fonds propres	ANRU
14-INGENIERIE	OPCU conduite opérationnelle du projet	MAMP	2 000 000	2 400 000	2 000 000	1 400 000		500 000	500 000
	Etude et AMO développement économique et social	MAMP	600 000	720 000	600 000	420 000		300 000	
	Etude urbaines et sociales	MAMP	2 000 000	2 400 000	2 000 000	1 200 000		200 000	1 000 000
	Communication, animation et actions de Concertation & Co-construction avec les habitants - Histoire & mémoire des quartiers	MAMP	2 300 000	2 760 000	2 300 000	2 110 000	460 000	40 000	150 000
TOTAL			**6 900 000**	**8 280 000**	**6 900 000**	**5 130 000**	**460 000**	**1 040 000**	**1 150 000**

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Rapport 001 - Etat de la programmation ANRU
Génération du rapport : 22/09/2022 13:44:07

Périmètre d'analyse : Le rapport 001 - Etat de la programmation ANRU prend en compte les dernières versions contractualisation des opérations ayant passé le statut contractualisé et qui ne sont pas annulées

Objectif du rapport : Avoir une vision globale de la programmation ANRU à date (état des contrats et des opérations)

Région	N° Département	Département	Porteur de projet	Nature de contrat	Numéro Contrat	Libellé Contrat	Statut du contrat	Nature Opération	IDTOP IODA	Libellé Opération	Mode de financement	Maître d'ouvrage	SIRET Maître d'ouvrage	Mode de conventionnement	Source de financement	Exécutable financièrement	QPV Rattachement	Commune de réalisation	Nb Immeubles
Opération NPNRU Nationale																			
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0025	CA6 - Diagnostic social et patrimonial bailleurs Oliviers Lilas Mimosas Bellevue	NPNRU	HABITAT MARSEILLE PR	39032862300025	OPC	Nationale	Exécutable	QP013042	13055	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0027	CA6 - Diagnostic Social et Patrimonial bailleurs Malpassé Corot	NPNRU	13 HABITAT	78285569600020	OPC	Nationale	Exécutable	QP013042	13055	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	21	C0322-21-0052	I.3 - Démolition partielle bâtiment J Busserine	NPNRU	LOGIREM	06080477000075	OPPC	Nationale	Exécutable	QP013049	13055	1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	38	C0322-38-0061	I.2 - Relocalisation d'un local commercial Saint-Barthélémy	NPNRU	LOGIREM	06080477000075	OPPC	Nationale	Exécutable	QP013049	13055	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0007	CA5 - Etudes urbaines et sociales Malpassé Corot	NPNRU	AMP	20005480700017	OPC	Nationale	Exécutable	QP013042	13055	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0008	CA8 - Concertation - Communication Saint Paul Corot / Villecroze / Rougny / Malpassé / Oliviers / Lilas	NPNRU	AMP	20005480700017	OPC	Nationale	Exécutable	QP013042	13055	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0009	CA9 - Etudes urbaines et sociales Grand Saint Barthélémy	NPNRU	AMP	20005480700017	OPC	Nationale	Exécutable	QP013049	13055	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0010	CA11 - Concertation - Communication Grand Saint Barthélémy	NPNRU	AMP	20005480700017	OPC	Nationale	Exécutable	QP013049	13055	

Nb Logements	Nb Logements (PLAI)	Nb Logements (PLUS)	Coût HT Par Logt	Coût HT	Montant TVA	Coût TTC	Subvention ANRU NPNRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC (subvention)	Europe	ANAH	Subvention ANRU PIA	Autres contributeurs / Maître d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Assiette subv ANRU	Montant prêt	Prêts CDC	Prêts bonifiés AL
				50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €	########	0,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €	########	0,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
40			51 660,93 €	2 066 437,00 €	67 650,00 €	##########	1 633 949,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500 137,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	2 042 437,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				147 080,00 €	8 089,00 €	155 169,00 €	58 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	35 009,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		31 080,00 €	31 080,00 €	116 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				250 000,00 €	50 000,00 €	300 000,00 €	125 000,00 €	0,00 €	57 500,00 €	########	0,00 €	100 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	250 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	17 500,00 €	########	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				150 000,00 €	30 000,00 €	180 000,00 €	75 000,00 €	0,00 €	30 000,00 €	0,00 €	0,00 €	75 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	150 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	17 500,00 €	########	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS	Dont prêt bonifié AL NPNRU Requal	Date démarrage	Année démarrage	Semestre démarrage	Durée en semestre	Date de prise en compte des dépenses	Label	Nb de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour AL	Numéro de la boite d'instruction validant l'opération	Libellé de la boite d'instruction validant l'opération
		0,00 €	31/12/2017	2017	S2	2	21/12/2017			B3	Signature Protocole
		0,00 €	31/12/2017	2017	S2	2				B3	Signature Protocole
		0,00 €	30/06/2017	2017	S1	6	16/12/2016			B9	Signature Avenant n°1 [Décision Majorations Unilatérales]
		0,00 €	31/12/2017	2017	S2	1				B3	Signature Protocole
		0,00 €	31/12/2017	2017	S2	4					
		0,00 €	31/12/2017	2017	S2	4					
		0,00 €	31/12/2017	2017	S2	4					
		0,00 €	31/12/2017	2017	S2	3					

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe D4

➢ D4 Maquette et modalités de calcul des heures d'insertion

DETAIL DES OPERATIONS										
Code opération	Nom	MOA	Coût total HT	Rappel Montant HT ***	Montant retenu calcul insertion	Coût horaire	% main d'œuvre	% insertion	Nombre d'heures travaillées	Objectif Heure insertion
			117 704 604	117 704 604	99 138 591			5%	1 635 350	81 767
C1033-14-0002	DPCU conduite opérationnelle du projet	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	2 000 000	2 000 000	2 000 000	50	70%	5%	28 000	1 400
C1033-14-0003	Etude urbaines et sociales	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	2 000 000	2 000 000	2 000 000	50	70%	5%	28 000	1 400
C1033-14-0004	Etude de sureté et de sécurité publique	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	60 000	60 000	60 000	50	70%	5%	840	42
C1033-14-0005	Communication, animation et actions de Concertation & Co-construction avec les habit	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	2 300 000	2 300 000	2 300 000	50	70%	5%	32 200	1 610
C1033-21-0001	Démolition 194 LLS ICF ST Barthélémy	ICF SUD-EST MEDITERRANEE SA D'HLM	8 729 998	8 729 998	4 258 437	30	50%	5%	70 974	3 549
C1033-21-0017	DEMOLITION 73 LLS FLAMANTS BAT A2 - A4	13 HABITAT	3 285 000	3 285 000	1 609 876	30	50%	5%	26 831	1 342
C1033-21-0022	DEMOLITION 234 LLS ST JUST BELLEVUE BAT B C D E	13 HABITAT	10 685 650	10 685 650	6 103 213	30	50%	5%	101 720	5 086
C1033-21-0025	Démolition partielle E4-E5 Font Vert 16	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION N	764 100	764 100	337 700	30	50%	5%	5 628	281
C1033-22-0027	Acquisitions / Démolitions Bâtiment C Parc Corot	CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES	4 989 000	4 989 000	1 589 000	30	50%	5%	26 483	1 324
C1033-22-0029	Acquisitions / Démolitions Bâtiment A Parc Corot	CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES	5 120 200	5 120 200	2 215 200	30	50%	5%	36 920	1 846
C1033-24-0008	Raimu voiries et espaces publics	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	11 705 894	11 705 894	11 705 894	30	50%	5%	195 098	9 755
C1033-24-0009	Grand Malpassé voiries et espaces publics	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	2 925 000	2 925 000	2 883 011	30	50%	5%	48 050	2 403
C1033-24-0012	Plaine des sports et des loisirs	COMMUNE DE MARSEILLE	7 418 970	7 418 970	7 418 970	30	50%	5%	123 650	6 182
C1033-24-0030	Concession d'aménagement du Parc Corot	CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES	6 173 830	6 173 830	5 607 830	30	50%	5%	93 464	4 673
C1033-33-0014	Requalification de 110 LLS du bâtiment J de la Busserine	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION N	5 440 000	5 440 000	5 390 000	30	50%	5%	89 833	4 492
C1033-33-0015	Restructuration de 10 LLS bâtiment J de la Busserine	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION N	843 700	843 700	764 500	30	50%	5%	12 742	637
C1033-33-0018	Reéhabilitation / restructuration 40 LLS bâtiment E de Font Vert	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION N	3 272 000	3 272 000	3 135 000	30	50%	5%	52 250	2 613
C1033-33-0019	Requalification de 120 LLS bâtiments B et C de Font Vert	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION N	5 394 500	5 394 500	5 384 500	30	50%	5%	89 742	4 487
C1033-33-0021	RESTRUCTURATION 74 LLS LES FLAMANTS BAT A1 - A3	13 HABITAT	5 920 000	5 920 000	5 703 698	30	50%	5%	95 062	4 753
C1033-33-0023	Requalification de 24 LLS bâtiment F de Font Vert	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION N	1 077 500	1 077 500	1 072 500	30	50%	5%	17 875	894
C1033-34-0016	Résidentialisation de 120 LLS bâtiment J de la Busserine	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION N	960 000	960 000	960 000	30	50%	5%	16 000	800
C1033-34-0020	Résidentialisation 74 LLS Flamants Bat A1 - A3	13 HABITAT	432 000	432 000	432 000	30	50%	5%	7 200	360
C1033-34-0026	Résidentialisation des 120 LLS bâtiments C et E de Font Vert	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION N	960 000	960 000	960 000	30	50%	5%	16 000	800
C1033-36-0032	Accession Sociale Flamants	PITCH IMMO	7 975 000	7 975 000	7 975 000	30	50%	5%	132 917	6 646
C1033-37-0010	Equipement social Saint-Just / Corot	COMMUNE DE MARSEILLE	2 682 000	2 682 000	2 682 000	30	50%	5%	44 700	2 235
C1033-37-0011	Demolition / Reconstruction du groupe scolaire Bouge	COMMUNE DE MARSEILLE	14 106 533	14 106 533	14 106 533	30	50%	5%	235 109	11 755
C1033-37-0013	Retournement Centre Social Agora	COMMUNE DE MARSEILLE	483 729	483 729	483 729	30	50%	5%	8 062	403

Ce tableau récapitulatif ne comprend pas :

- l'opération d'accession sociale sous MO AMP, le montant d'investissement restant à déterminer,
- les opérations quartiers fertiles, dont les investissements correspondent à des achats de matériel ou de petits aménagements.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Annexe D5 - Tableau financier du porteur de projet (avec coûts prévisionnels MOA)
03/10/2022

NPNRU Grand St-Barthélémy / Grand Malpassé
Convention initiale

en rouge = coût prévisionnel indiqué par MOA
(montant différent de celui indiqué dans la FAT)

Famille d'opération		valide	IDTOP	Libellé de l'opération	NBRE LGT	COUT HT/LGT	MO	COUT HT k€	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT) K€	FINANCEURS ET MAITRES D'OUVRAGE										PRETS pour mémoire		Reste à financer MOA et autres (sur le TTC)	Démarrage		Durée en sem
												Ville		EPCI		Bailleur social y compris les prêts		CDC Fonds propres		Autres financeurs + Valorisation Foncière		ANRU retenu		Prêt CDC	Prêt bonifié AL		Année	Sem.	
Convention NPNRU	14 INGENIERIE		C1033-14-0002	OPCU conduite opérationnelle du projet (OPCU, suivi et évaluation du projet, missions de synthèse, AMO foncier accompagnement au projet de cercles d'ensemble) - 10 ans			MAMP	2 000	20%	2 400	2 000			1 000	50%			500	25%			500	25%			400	2022	1	17
				Etude et AMO développement économique et social (études, programmation, developpement projets économie sociale et solidaire, Jeune l'ouvrir) - 10 ans			MAMP	600	20%	720	600			300	50%			300	50%			0				120	2022	1	17
			C1033-14-0003	études urbaines (plan guide convention phase 2, accompagnement archi-urba, actualisation plan guide, coordination AMO MOUS) - 10 ans			MAMP	2 000	20%	2 400	2 000			800	40%			200	10%			1 000	50%			400	2022	1	17
			C1033-14-0004	Etude de sécurité publique (ESSP)			MAMP	60	20%	72	60			30	50%							30	50%			12	2022	1	4
			C1033-14-0005	Communication, animation et actions de Concertation & Co-construction avec les habitants - Histoire & mémoire des quartiers (10 ans)			MAMP	2 300	20%	2 760	2 300			2 110	92%		0%	40	2%			150	7%			460	2022	1	17
				Suivi - Animation plan de sauvegarde Copropriété du Parc Corot (5 ans)			*CDC Habitat*	*1 000*	*20%*	*1 200*	*1 000*			500	50%			200	*20%*	300	*30%*					200	*2020*	*1*	*10*
				Phase d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde Copropriétés du Mail (2 ans)			*MAMP*	*360*	*20%*	*432*	*360*			140	39%			40	*11%*	180	*50%*					72	*2020*	*1*	*10*
				SOUS-TOTAL ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				6 960		8 352	6 960	0		4 240		0		1 040		0		1 680				1 392			
	21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			*Démolition partielle bâtiment J Busserine - protocole - pour mémoire*	*40*		*Logirem*	*2 009*		*2 077*	*1 913*					574	30%					*1 339*	*70%*			164			
			C1033-21-0017	Démolition 73 LLS FLAMANTS BAT A	73	45	13 Habitat	3 285		3 658	3 285					0	0%					3 285	100%			373	2016	2	16
			C1033-21-0001	Démolitions bâtiments 94-100, 23-27, 12-18, 20-22 / Cité SNCF	194	59	ICF	11 469		13 613	8 730					1 627	19%			597	7%	6 506	75%			4 883	2020	1	12
			C1033-21-0025	Démolition partielle bâtiment E / Font Vert	16	48	Logirem	764		790	720					0	0%					720	100%			70	2021	2	10
			C1033-21-0022	Démolition 234 LLS ST JUST BELLEVUE BAT BCDE	234	58	13 Habitat	13 572		16 286	10 865					0	0%			335	3%	10 530	97%			5 422	2022	2	12
				SOUS-TOTAL DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	*517*			*29 090*		*34 348*	*23 600*	*0*		*0*		*1 627*		*0*		932		*21 041*		*0*	*0*	*10 748*			
	22 RECYCLAGE DE COPROPRIETES DEGRADEES		C1033-22-0029	Acquisitions / Démolitions Bâtiment A Parc Corot (OPPC)	96	53	CDC Habitat AC	5 120		5 300	5 091			1 180	22%					234	4%	3 886	73%			0	2020	1	16
			C1033-22-0027	Acquisitions / Démolitions Bâtiment C Parc Corot (OPPC)	66	76	CDC Habitat AC	4 989		5 104	4 972			1 061	21%					328	6%	3 715	73%			0	2020	1	16
				SOUS-TOTAL RECYCLAGE DE COPROPRIETES DEGRADEES	*162*			*10 109*		*10 404*	*10 063*	*0*		*2 241*		*0*		*0*		*562*		*7 601*		*0*	*0*	*0*			
	24 AMENEGEMENT D'ENSEMBLE		C1033-24-0008	Raimu voiries et espaces publics			MAMP	11 706	20%	14 047	11 864			5 932	50%							5 932	50%			2 183	2022	1	17
			C1033-24-0012	Plaine des sports et des loisirs (OPPC)			Ville	7 667		9 200	7 419	3 709	50%									3 709	50%			1 781	2021	1	8
			C1033-24-0009	Grand Malpassé voiries et espaces publics			MAMP	2 925	20%	3 510	2 925			1 463	50%							1 463	50%			585	2022	2	16
			C1033-24-0030	Concession d'aménagement du Parc Corot			CDC Habitat AC	6 174		7 143	6 217			3 720	52%					630	9%	2 793	39%			0	2020	1	16
				SOUS-TOTAL AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	*0*			*28 472*		*33 900*	*28 425*	*3 709*		*11 114*		*0*		*0*		*630*		*13 897*				*4 549*			
	33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		C1033-33-0021	Réhabilitation / Restructuration Flamants bât 1 et 3	74	110	13 Habitat	8 140		8 954	5 920			888	15%	3 996	68%					1 036	18%	1 181	2 516	3 034	2016	2	18
			C1033-33-0014	Réhabilitation Busserine bât J	110	64	Logirem	7 025		8 429	5 440			655	12%	3 049	56%					1 736	32%		1 528	2 989	2021	1	8
			C1033-33-0015	Réhabilitation / Restructuration lourde Busserine bât J	10	84	Logirem	844		890	795			95	12%	422	47%					278	35%		228	96	2021	1	8
			C1033-33-0019	Réhabilitations Font-Vert bât B et C	120	45	Logirem	5 395		5 691	5 395			240	4%	3 477	64%					1 678	31%		1 559	297	2021	1	12
			C1033-33-0023	Réhabilitations Font-Vert bât F	24	45	Logirem	1 078		1 137	1 078			48	4%	695	64%					335	31%		312	59	2022	1	12
			C1033-33-0018	Réhabilitations lourdes Font-Vert bât E	40	82	Logirem	3 272		3 452	3 200			280	9%	1 800	56%					1 120	35%		843	252	2021	2	12
				SOUS-TOTAL REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	*378*			*25 752*		*28 553*	*21 827*	*0*		*2 206*		*13 438*	*1*	*0*		*0*		*6 183*		*1 181*	*6 986*	*6 727*			
	34 RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS		C1033-34-0020	Résidentialisation Flamants bât 1 et 3	74	8	13 Habitat	591		710	426					255	60%					170	40%	323		284	2024	2	4
			C1033-34-0016	Résidentialisation Busserine bât J	120	8	Logirem	960		1 011	960					576	60%					384	40%			51	2021	1	8
			C1033-34-0026	Résidentialisation Font-Vert bât C et E	120	8	Logirem	960		1 011	960					576	60%					384	40%			51	2022	1	12
				SOUS-TOTAL RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	*314*			2 511		2 731	2 346	0		0		1 407		0		0		938		323		335			
	36 ACCESSION A LA PROPRIETE		C1033-36-0006	Accession sociale à la propriété GSBGM	30	10	MAMP	300		300	300											300				0	2022	2	16
			C1033-36-0032	Accession sociale Flamants	50	10	PITCH IMMO	7 975		8 383	500											500				7 883	2022	1	6
				SOUS-TOTAL ACCESSION A LA PROPRIETE	*80*			*8 275*		*8 683*	*800*	*0*		*0*		*0*		*0*		*0*		*800*		*0*	*0*				
	37 EQUIPEMENTS DE PROXIMITE		C1033-37-0013	Retournement CS AGORA (OPPC)			VILLE	484	20%	580	500	250										250	50%			80	2020	1	4
			C1033-37-0010	Equipement social Saint Just (OPPC)			VILLE	2 682	20%	3 320	3 000	704								796	27%	1 500	50%			320	2017	1	12
			C1033-37-0011	Groupe scolaire Bouge			VILLE	14 107	20%	16 928	14 398	7 199										7 199	50%			2 530	2022	1	8
				SOUS-TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	*0*			*17 272*		*20 828*	*17 898*	*8 153*		*0*		*0*		*0*		*796*		*8 949*				*2 930*			
	38 IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE			*démolition snack va et vient - protocole - pour mémoire*				*116*	*20%*	*139*	*116*					58						*58*				0	2018	1	6
				SOUS-TOTAL IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE	*0*					*0*		*0*		*0*		*58*		*0*		*0*				*0*	*0*				
	42 QUARTIERS FERTILES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		C1033-42-0031	Cuisine professionnelle + aménagement local			FFFV	60	20%	72	60											30	50%			42	2023	1	8
			C1033-42-0033	Aménagement parcelles et matériel de culture			MAMP	35	20%	42	35											18	50%			25	2023	1	8
			C1033-42-0035	Réhabilitation du local			Logirem	110	6%	116	110											55	50%			61	2023	1	8
				SOUS-TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	*0*			*205*		*230*	*205*	*0*		*0*		*0*		*0*		*0*		*103*				*128*			
				SOUS-TOTAL HORS CONVENTION CADRE				128 646		148 029	112 122	11 159	10%	19 801	18%	16 529	15%	1 040	1%	2 124	2%	61 192		1 504	6 986						
Convention Cadre AMP	Ingénierie			**4 chefs de projet 8 ans**				*3 680*	20%	4 416	*3 680*			1 840	50%							*1 680*	46%						
	ROLLS			**Reconstitution de l'offre**	*679*			*95 060*	10%	104 566	*95 060*											4 807			*11 543*				
	relogement			**Minoration de loyer**	*272*			*1 630*	0%	1 630	*1 630*											1 798							
				SOUS-TOTAL CONVENTION CADRE				*100 370*		*110 612*	*100 370*											*8 286*			*11 543*				
				TOTAL GENERAL				229 016		258 641	212 492	11 159	5%	19 801	9%	16 529	8%	1 040	0,5%	2 124	1%	69 477		1 181	18 529				

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Métropole Aix-Marseille Provence
Direction Générale Adjointe Développement Urbain

Études transversales thématiques stratégiques dans le cadre du NPNRU

Lot 3 : Étude stratégique de GUP, méthode et organisation

Volet A / Bilan des démarches de GUP sur le PNRU 1

FICHE DE SYNTHÈSE

FLAMANTS-IRIS

Les monographies présentent un regard global sur les démarches de GUP menées sur les 14 sites marseillais ainsi que sur les 3 sites métropolitains en PNRU, et servent de base à la construction d'une analyse transversale. Réalisées à partir d'une analyse des documents produits (conventions ou chartes, programmes d'actions, documents de bilan…) ainsi que d'entretiens auprès des acteurs, elles proposent une première analyse : types d'actions, moyens mobilisés, thématiques traitées, outils spécifiques, avancement, articulation avec le PRU, acquis, points de vigilance. Il s'agit également de présenter le sens donné à la GUP par les acteurs qui en ont la charge, avant d'en construire une définition collective au fil de l'étude.

La monographie de la démarche de GUP de FLamants-Iris s'appuie sur les entretiens réalisés auprès d'un chargé de développement projets urbains de la Politique de la ville, de deux chefs de projet Marseille Rénovation Urbaine, d'un responsable de division de la Direction Parcs et jardins (Ville), d'une cheffe de service et de deux responsables de division de la Direction Propreté urbaine et cadre de vie (AMP), d'une cheffe de service de la Direction de l'Innovation, de la prospective et du partenariat (AMP). Elle intègre également les points de vue des bailleurs sociaux recueillis et analysés par La Condition urbaine.

Février 2020

l'Adéus groupereflex_ www.adeus-reflex.org marseille

LA CONDITION URBAINE
CONSEIL · ÉTUDE · PROJET

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1/ CONTEXTE :

Un PRU de fait porté par le bailleur

L'ensemble, construit dans les années 1970, est partagé entre les deux cités des Flamants et des Iris, respectivement gérées par les bailleurs OPAC Sud et HMP. Celui-ci forme un quartier particulièrement dense, totalisant à l'origine 1222 logements répartis en 30 bâtiments. Encerclé par trois grandes avenues susceptibles de favoriser son enclavement, il s'agit en outre d'un secteur où les mobilités piétonnes sont rendues difficiles par le dénivelé important. En réponse aux problématiques de hiérarchisation des espaces d'une cité d'habitat monofonctionnelle et des premières difficultés sociales émergentes (trafic, difficultés scolaires, problème d'insertion professionnelle, etc.), le secteur a bénéficié dès 1983 d'opérations de réhabilitation et de diversification. La vacance des logements entraînée par le départ des locataires en capacité d'enclencher un parcours résidentiel positif a eu pour conséquence directe la déclassification de 94 logements, la transformation de 38 autres en un pôle de services comprenant l'IRTS, des services sociaux du département et la Mission Locale et un parking pour les travailleurs sociaux nouvellement installés. Ces premières opérations ne sont toutefois pas accueillies avec enthousiasme, puisqu'elles conduisent à des conflits d'usage entre travailleurs sociaux et étudiants nouvellement installés aux habitants en terme de stationnement notamment, tandis que les travaux réalisés éclipsent la question du mal-logement et pénalisent les locataires sur les charges qu'ils doivent assumer.
En bref, ces premiers projets urbains ont des incidences négatives sur le cadre de vie du quartier. Ces dernières années, les transformations urbaines se sont focalisées sur un effort de dé-densification, via la création de nouvelles voies traversantes, l'amélioration du processus de relogement, le développement de la mixité fonctionnelle avec de nouveaux pôles de formation et la création d'un centre de quartier laissant la place à de l'espace public et la diversification de l'habitat

Conventionné en 2005, le Projet de renouvellement urbain des Flamants se met en place lentement. En développant prioritairement la requalification de l'habitat, la reconnexion du quartier via l'amélioration du réseau de voirie et la valorisation foncière, le projet urbain doit conjuguer un réaménagement des espaces publics et une implantation nouvelle d'équipements publics et de services. La découverte d'amiante en 2009 remet le projet en question, notamment en ce qui concerne le nombre de démolitions programmées. Il faudra attendre 2012 pour qu'une nouvelle convention ne soit signée, intégrant alors la cité des Iris.
Le caractère volontaire des deux bailleurs détermine l'organisation opérationnelle et la conduite du projet urbain, chacune des maîtrises d'ouvrage organisant ses équipes et émettant ses appels d'offres. Sans être porteur du projet, l'OPAC Sud est chargé du pilotage opérationnel du PRU. Le bailleur monte une équipe-projet au soutien d'un chef de projet à temps plein, chargé de piloter la maîtrise d'œuvre des Flamants, composée d'architectes, d'urbanistes et de sociologues. De son côté, la Direction Maîtrise d'Ouvrage de HMP pilote les opérations d'investissement du bailleur sur le PRU en assurant une coordination en interne au sein de ses services gestionnaires notamment, ainsi qu'avec les partenaires impliqués dans le projet urbain. Cela donne lieu à un PRU

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

porté par des maîtrises d'ouvrage bailleurs larges, et particulièrement dans le cas de l'OPAC Sud, ce dernier détenant sur son foncier de la voirie de proximité, des parkings, des cheminements piétons, mais aussi des équipements (parmi lesquels un terrain de sport et le centre social).
PRU historique, celui-ci est dorénavant considéré comme l'un des plus aboutis grâce à l'implication du bailleur qui, au-delà de la question du logement, intervient sur l'aménagement urbain, le développement économique, la programmation d'équipements sociaux, etc[1].
De la même manière, le volontarisme affiché de l'OPAC Sud sur le volet « aménagement » se double d'une politique de gestion ambitieuse. L'OPAC se saisit ainsi du sujet de la gestion urbaine de proximité bien en amont du conventionnement ANRU, sollicitant l'équipe Politique de la ville sur les thématiques des locaux associatifs et de la gestion des espaces extérieurs. Un schéma organisationnel de gestion des locaux de proximité installant une commission d'attribution composée des acteurs sociaux, des services gestionnaires, de la Mairie de secteur et des bailleurs est mis en place par la Politique de la Ville. Concernant les espaces extérieurs, une ébauche de programmation est également initiée par cette dernière. En conséquence, deux groupes de travail sont lancés sur ces thématiques et chargés de leur pilotage, mais ces premiers efforts sont stoppés en 2006, la faute à une articulation inachevée entre le projet urbain et les déclinaisons du CUCS sur le quartier[2].
En parallèle, le second bailleur du site, HMP, implanté sur l'ensemble des Iris, opère selon un projet de gestion de site, via la mise en place d'agences décentralisées et d'un Responsable de Gestion de Site par sous-ensemble.

Prégnance de la question sociale

Si le secteur fait face à un manque crucial d'équipements et de commerces de proximité, les Flamants-Iris bénéficient néanmoins d'un tissu associatif riche, composé d'associations communautaires d'accompagnement scolaire, d'associations de développement de projets culturels, de formation, etc. L'ensemble des Flamants a ainsi vu émerger, via un collectif de locataires, la coordination nationale Pas Sans Nous, qui fait aujourd'hui figure de tête de proue dans la revendication et la lutte pour les droits des habitants des quartiers prioritaires de France.

On décèle ainsi des acteurs sociaux mobilisés et impliqués, en nombre insuffisant, toutefois, en comparaison avec la taille du quartier et des besoins d'accompagnement des habitants face à leurs difficultés sociales. D'après une enquête de la MOUS réalisée entre novembre 2003 et juillet 2004, par le cabinet Lieux Dits, le Centre Social tient quasiment un rôle de service social au détriment de l'animation, faute d'espaces et de moyens alloués, mais aussi en raison de l'urgence et de l'accroissement des difficultés socio-économiques des ménages[3]. Les revenus des ménages sur l'ensemble des Flamants sont en moyenne extrêmement faibles, avec un taux de bénéficiaires des APL et du RMI largement supérieur aux moyennes nationales (plus de 70%) et un taux d'activité bas (moins d'un tiers des chefs de familles exercent une activité professionnelle). Un diagnostic partagé entre les habitants des Flamants-Iris, les partenaires institutionnels et les acteurs associatifs, préalable à l'élaboration du projet social du Centre social en 2006, rend compte à la fois des difficultés sociales des habitants et de celles des acteurs de proximité à se coordonner pour rendre leurs actions de proximité réellement efficaces. 27% des logements sont occupés par des familles mono-parentales, tandis que la jeunesse du quartier[4] est touchée par un phénomène

1 Cf. le rapport intermédiaire réalisé par le cabinet Geste, en 2009
2 Cf. Diagnostic du cabinet Geste, 2009, p.37
3 Cf. enquête réalisée par la MOUS "Lieux dits" de novembre 2003 à juillet 2004, citée par Geste.
4 40% des habitants sont âgés de moins de 25 ans aux Flamants. Ce taux atteint 50% aux Iris en 2010.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

important d'échec scolaire en parallèle de l'implantation importante des réseaux de trafic de stupéfiants. Côté Centre Social, est noté un manque de connaissance et de reconnaissance de la structure sur le quartier, auprès des habitants et des autres associations du quartier, en incapacité de garantir une présence sociale efficace sur le quartier et d'assurer une information auprès des habitants en matière d'insertion socio-professionnelle, de santé publique, de parentalité, de réhabilitation, etc.

Une charte sans animation

En 2008, une charte de GUP est rédigée. Comme sur le reste des quartiers en renouvellement sur le périmètre CUCS de Marseille-Septèmes, le GPV en assure la maîtrise d'ouvrage et en confie la maîtrise d'œuvre à la Politique de la ville. Toutefois dans les faits, la mise en œuvre de la première version de la charte s'avère quasiment impossible.

Dès son démarrage, et en termes de pilotage et d'animation, la démarche se heurte à la vacance du poste de chef de projet CUCS. Celui-ci, présent aux comités techniques, assurant un rôle institutionnel d'animation et d'interface avec le PRU. De son côté, la CUMPM manque d'outillage pour réaliser la démarche de GUP et n'est pas en capacité de créer le minimum d'aménagements nécessaire à celle-ci. Même chose du côté de la DDE, pâtissant d'un manque de moyens humains, gérant simultanément les 12 PRU marseillais en entrée de phase opérationnelle, et se trouvant en incapacité d'assurer l'animation partenariale ainsi que la coordination entre actions d'investissement et actions de fonctionnement (ceci ayant des conséquences notables en termes de GUP).
Au final, l'absence d'un chef de projet CUCS conduira à restreindre la GUP aux actions de l'Opac Sud, au détriment du caractère partenarial de la démarche et avant sa mise en sommeil. La présence d'un agent de développement territorial couvrant l'ensemble du Grand Saint-Barthélémy s'avérant insuffisante pour la faire vivre, il faudra attendre l'arrivée d'un agent de développement de projets urbains, en 2010, pour voir la démarche relancée au travers d'un diagnostic social et urbain.

L'enjeu, dès lors, est bien de poursuivre l'objectif d'articulation de la GUP au PRU poursuivie par cette charte ambitieuse mais insuffisamment dotée pour y parvenir.
La démarche connaît de nouveau un creux en 2014, avec la réaffectation de l'ADPU à l'écriture du contrat de ville. Le quartier bénéficie toutefois, aujourd'hui, d'une forte dynamique de GUP, essentiellement tournée vers les Flamants. La démarche semble plutôt classique, concentrée sur des objets de gestion purement technique. Pour la Politique de la ville, le secteur semble géré de manière « autonome », bien qu'il convienne de souligner que certaines problématiques connexes à la GUP affleurent (comme en témoigne l'abandon du projet de jardins partagés notamment en raison du trafic de stupéfiant) .

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

2/ LA STRATÉGIE

Une première charte ambitieuse adossée à un manque de moyens

Une démarche expérimentale en matière de GUP : 2004-2007

Il est à noter que le territoire a fait l'objet d'une démarche de GUP expérimentale dès 2003, dans le cadre d'un projet de gestion urbaine de proximité engagé sur plusieurs sites et porté par le CUCS. Ce dernier visait à formaliser un état des lieux collectif préalable en thèmes prioritaires, déclinés en un plan d'actions. Ainsi, en parallèle des données locatives collectées par les bailleurs et l'enquête sociale de la MOUS réalisée par la cabinet Lieux dits, le CUCS élabore un diagnostic étendu du cadre de vie des Flamants-Iris via la mise en place de fiches de diagnostics thématiques incluant l'ensemble des axes d'intervention de la GUP. Ces dernières doivent permettre de clarifier les domanialités, les usages et la gestion de chacun des espaces, ainsi que l'état du patrimoine locatif, afin de dresser un premier calendrier des interventions suivant les priorités et de budgétiser chacune des opérations jugées nécessaires.

Ces premiers éléments sont suivis de pistes d'actions à visée très opérationnelle sur le projet de GUP à mener conjointement au projet urbain en démarrage. Elles évoquent notamment un accompagnement des opérations d'aménagement par des logiques de gestion, de la programmation à la phase opérationnelle des chantiers. Elles se regroupent en grandes catégories, assez similaires aux orientations stratégiques que l'on retrouve dans les chartes de GUP marseillaises, à savoir :

- L'amélioration du cadre de vie, la gestion de proximité
- La vie sociale, la participation des habitants et le partenariat, la gestion de l'occupation sociale, l'accompagnement social des ménages
- La prévention, la sécurité et la tranquillité
- Les orientations et actions spécifiques concernant l'accompagnement de la mise en œuvre opérationnelle du PRU (concernant notamment la gestion de chantiers)

La dimension partenariale de la GUP est également déjà présente dans les procédures et méthodes de travail que ces pistes d'actions cherchent à formaliser. Les cahiers des charges concernant les prestataires de nettoyage et d'hygiène, ainsi que les dispositifs tels le signalement et le traitement des faits relevant de l'insécurité ou les procédures d'enlèvement de voitures-ventouses proposent la réalisation d'actions coordonnées raccordant le bailleur aux services de droits communs (fourrière municipale, commissariat, SERAMM, services gestionnaires de la Ville et de CUMPM). Elles permettent en outre d'engager un certain nombre d'actions prioritaires avant leur formalisation en actions cadres (hygiène, traitement des véhicules en stationnement abusif, dispositif de gestion de l'offre et de la demande de locaux…)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Cette première démarche donne lieu par la suite à la rédaction d'une charte de GUP en 2008, ambitieuse et déjà opérationnelle. Celle-ci s'articule autour de 4 thèmes prioritaires :

- Amélioration du cadre de vie,
- Vie sociale,
- Prévention, sécurité et tranquillité,
- Revitalisation du tissu économique, emploi et insertion,

Ces thèmes sont déclinés à travers un plan cadre de 21 actions, avec échéancier et acteur(s) en charge du pilotage de chacune d'entre elles. Afin d'assurer le suivi et la mise en œuvre de la gestion de proximité, la charte prévoit notamment un diagnostic permanent (comprenant des diagnostics en marchant), des fiches action intégrant des modes d'évaluation et de suivi, des tableaux d'évolution des domanialités, des usages, des fonctions des espaces et des équipements. À l'issue de l'écriture de la charte, 5 groupes de travail thématiques sont élaborés. On y retrouve les thèmes « entretien/hygiène/propreté », « sécurité et tranquillité », « vie associative et équipement de proximité », « plan de relogement et peuplement du quartier » et « communication, concertation ». Les équipes CUCS y interviennent en tant qu'accompagnateurs de ces instances, mais l'animation revient aux acteurs concernés par la thématique (l'Opac Sud sur le relogement et le peuplement, le GPV sur la communication et la concertation, le Service Propreté de la ville et les bailleurs sur la thématique de l'entretien, etc.). Ces groupes de travail sont chargés d'intervenir sur des sous-thèmes préalablement définis par les fiches action de la charte.

L'élaboration de la charte n'est en revanche pas suivie par la réalisation effective de ces actions. La vacance d'un poste CUCS sur le secteur suite au départ du chef de projet de GUP semble avoir compromis le caractère partenarial de la démarche, de même qu'il doit avoir entravé l'ensemble du volet vie sociale que le CUCS devait initialement porter. De fait, la GUP se cantonne aux actions de l'OPAC Sud concernant sa gestion locative et l'entretien des espaces extérieurs, et est globalement mise en sommeil jusqu'à l'arrivée d'un ADPU en charge du périmètre en 2010, ce qui nécessitera la réactualisation du diagnostic et en conséquence des objectifs que devra se fixer la GUP. Par ailleurs, la découverte d'amiante à cette même période nécessite un ajustement des documents produits pour que la GUP suive les évolutions du projet urbain réactualisé en profondeur, notamment en termes de démolitions à prévoir.

Une réactualisation simplifiée de la charte

La démarche de GUP s'engage réellement en 2010, à l'arrivée de l'ADPU. Dans le contexte d'une tension sociale naissante issue des retards accumulés tant en termes de GUP que des opérations du PRU, une réactualisation urbaine et sociale de l'état des lieux est menée conjointement par les deux GIP. Il s'agit à l'époque de reformater la charte initiale dans une volonté de simplification, afin de redéfinir les enjeux et priorités. Passant par une synthétisation des 21 fiches-actions de la charte pour en faire émerger les points les plus prégnants et urgents, un focus est porté sur l'entretien des espaces urbains, de l'habitat et du développement de la vie sociale, donnant à voir la réalisation d'un nouveau programme d'actions pour la période 2011/2013. Fort d'un diagnostic qui objective les éléments différenciant les deux sous-ensembles, ce nouveau plan d'actions propose quelques différences entre

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

les actions à mener spécifiquement sur les Iris de celles à mener globalement sur le projet urbain. Le volet du développement de la vie sociale, nettement plus développée sur les Flamants, est ainsi plus ambitieux aux Iris[5].

3/ LES ACTIONS / LES OUTILS

Des outils et actions en soutien du volontarisme affiché par le bailleur

La mise en oeuvre opérationnelle de la démarche de GUP prend sa source à la suite de la formalisation d'une seconde stratégie de gestion urbaine. Cette dernière se déploie en trois axes centraux et un axe additionnel : la gestion des espaces urbains, la gestion de l'habitat, le développement de la vie sociale et la gestion de chantiers.

Dans l'objectif attendu d'une réappropriation de l'espace public par les habitants, une intervention artistique menée par Robin des Villes sous financement CUCS est réalisée en 2011. Une requalification du mini terrain de foot par HMP sur les Iris participe également de cet objectif en début de PRU.
Cet enjeu de réappropriation passe aussi par un effort supplémentaire en termes de gestion technique : une démarche d'installation de colonnes de tri sur le site doit suivre une action initiale de sensibilisation des habitants au tri des déchets. En parallèle, la CUM s'engage à un passage plus régulier de ses services concernant la collecte des encombrants.
Concernant les encombrants toujours, un groupe de travail doit rassembler les services techniques métropolitains et l'OPAC Sud, qui missionnait déjà un prestataire pour la récupération des encombrants sur les espaces extérieurs du bailleur. Ce groupe de travail partenarial vise entre autres la mutualisation des collectes et l'intégration des voiries nouvelles inscrites dans le PRU dans le plan de charges des services techniques de la Propreté Urbaine.

La démarche de GUP porte, dans un second temps, sur un soutien partenarial de la gestion locative des bailleurs.
Elle se décline notamment en la réalisation d'opérations coordonnées de dératisation. Une première réunion interbailleurs regroupant Habitat Marseille Provence (Iris, Saint-Barthélémy 3), l'OPAC Sud (Flamants) et Logirem (Picon-Busserine) est ainsi organisée par la Politique de la Ville en septembre 2011. Elle enclenche la mise en œuvre d'une intervention commune par la SERAMM (Service d'Assainissement Marseille Métropole). Cette dernière doit débuter en octobre 2011 par une étude de faisabilité et la réalisation d'une cartographie des endroits prioritaires au traitement. La procédure débouche sur une intervention coordonnée efficace et saluée par les habitants, mais dont la pérennisation est mise en doute au départ de l'agent chargé des nuisibles au service hygiène de la Ville de Marseille.

5 À date de l'entrée en vigueur de la nouvelle charte de GUP, les Iris ne comptent qu'un local associatif peu mis en valeur et rarement occupé.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Parallèlement, une seconde thématique d'intervention identifiée dans l'objectif de gestion de l'habitat se rapporte à la médiation entre bailleurs et locataires. Elle s'incarne notamment dans l'accompagnement des locataires dans leur nouveau logement, par la mise en place d'une mission d'Action Sociale Collective[6] (ASC) portée par le PACT13. Cette ASC s'est accompagnée d'une MOUS relogement mise en place sur les Flamants, qui a pu disposer d'un local ressource baptisé Le Nid.

Dans un troisième temps, les actions de GUP se portent sur l'objectif de développement de la vie sociale, via l'érection de projets sociaux en lien avec le PRU. Ces projets sont pour une partie d'entre eux pilotés et mis en œuvre directement par l'OPAC Sud, via, par exemple, des journées d'intervention et de sensibilisation du bailleur dans l'école élémentaire des Flamants. Cet investissement du bailleur se retrouve également dans la proposition des projets qu'il ne peut porter, comme l'idée émise d'un projet de Musée social et urbain intégrant les dimensions architecturale, patrimoniale et historique des grands ensembles.
Faisant montre de volontarisme, l'OPAC Sud a également initié en 2014 un "Dispositif de Paisibilité" aux domaines d'intervention larges sur différents secteurs incluant celui des Flamants. Il consiste en la réalisation d'actions liées au lien social entre habitants et acteurs structurants le territoire (bailleur en premier lieu, mais aussi école et partenaires), à la participation habitante dans les projets, à l'élaboration de moments de convivialité, la réalisation d'actions d'information ou aux réclamations d'habitants, à l'initiative conjointe d'un binôme de travailleurs sociaux mis en place par l'OPAC, mobiles et identifiés, des partenaires et des habitants eux-mêmes. Ce dispositif a fait l'objet d'un suivi détaillé et statistique mensuel. D'autre part, cette nouvelle connexion avec le quartier permet au bailleur d'anticiper et d'être très réactif vis-à-vis des problèmes de gestion : sur la période février-mars 2014, seule une réclamation a eu lieu sur les Flamants auprès du bailleur, concernant un véhicule dérangeant.

L'objectif de développement de la vie sociale se matérialise également dans l'objectif de renforcer la présence d'acteurs socio-culturels sur l'ensemble des Iris via la mise en place de nouveaux espaces. Ce dernier a ainsi bénéficié d'un local mis à disposition par HMP dans le Centre Social des Flamants-Iris, ainsi que dans la livraison d'un mini terrain de foot.

Enfin, concernant l'objectif transversal de gestion des temps de chantiers, un projet de jardin partagé sur les futures emprises des opérations livrées doit proposer de nouveaux usages et éviter des zones de délaissés sur le territoire de projet. Pour cela, MRU devait le porter à la connaissance de l'ANRU afin de disposer d'une ligne de financement supplémentaire, suggérant un fonctionnement de travail partenarial.
En outre, le secteur des Flamants fait l'objet d'un important volet relatif aux chantiers d'insertion entre 2012 et 2015, mis en place par la Régie de service. Ces ACI ont permis de soutenir efficacement la gestion de proximité de 13 Habitat en triplant les effectifs, permettant entre autre de crédibiliser la GUP. Ils ont fait l'objet d'un outillage conséquent à chaque phase de chantiers sur les processus et les effets recherchés : formalisation des modalités d'accueil et de suivi des embauches, formalisation des objectifs recherchés par l'insertion, inscription d'objectifs opérationnels relatifs à la réalisation et l'entretien des espaces publics (petite maçonnerie, taille des espaces verts...). Chacun des chantiers d'insertion est suivi d'un bilan des réalisations effectuées, d'un état des lieux des opérations en cours et d'un bilan social permettant d'évaluer la validation ou non des objectifs présentés au

6 Les ASC visent à l'accompagnement des foyers dans la gestion financière du logement, à la réalisation de travaux d'entretien et d'embellissement, à la médiation locataire/bailleur par la communication et le respect des droits et devoirs de chacun, et au traitement de situations spécifiques vécues par les locataires (situation de handicap, de dépendance, de vieillissement etc.).

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

démarrage des chantiers. À ce titre, une évaluation claire et tangible a pu être conduite sur ces chantiers, qui donne lieu à des résultats encourageants relatifs tant à l'amélioration du cadre de vie, notamment concernant les espaces communs et espaces verts des Flamants, qu'à la mise en place d'une dynamique sociale sur le quartier.

On notera cependant que si l'OPAC atteint l'objectif des 5% de volume horaire des chantiers inscrits dans les clauses d'insertion, ce ne semble pas être le cas côté Iris et Habitat Marseille Provence. À ce titre, la revue de projet datée de 2014 prévoit un élargissement des ACI vers les Iris.

4/ LES ACQUIS

Une GUP et un partenariat renforcés sur les temps de diagnostics ; une articulation encourageante entre gestion et aménagements urbains

Qu'elle précède la charte de GUP de 2010 ou qu'elle l'ait suivie, la mobilisation des bailleurs au premier rang desquels figure l'OPAC Sud a déterminé à plus d'un titre la dynamique partenariale et la démarche de GUP. Le volontarisme affiché des bailleurs n'a pas été vain, tant il a permis d'assurer une continuité et la permanence d'une gestion de proximité minimale après la découverte d'amiante, la redéfinition du projet urbain et la vacance des postes à responsabilité côté CUCS et MRU. Doté de moindres moyens, HMP a actionné des leviers différents afin de proposer une gestion optimale de son parc, via notamment l'émission de marché performantiels concernant la gestion des espaces extérieurs.

En outre, le rôle de pilotage opérationnel du projet urbain endossé par l'OPAC Sud a contribué à une articulation entre gestion urbaine et aménagements urbains qui semble au-dessus de la moyenne des PRU marseillais ; on peut par exemple penser au respect et au large dépassement de la clause d'insertion côté Flamants, ou encore à l'implication habitante dans le projet urbain par une politique de proximité du bailleur via son Dispositif de Paisibilité. Enfin, on ne saurait écarter l'hypothèse que la forte implication du bailleur ne soit pas étrangère à l'accentuation des efforts en matière de GUP sur le sous-ensemble des Flamants.

Par ailleurs, la démarche de GUP s'appuie également sur une base méthodologique généralement éprouvée sur les PRU marseillais, à savoir l'étape initiale d'élaboration de diagnostics, en capacité de mettre sur pied une dynamique partenariale. La première charte de GUP est ainsi élaborée à partir d'un diagnostic initial mené par le GPV, puis actualisé par l'équipe de CUCS et complétée par un travail du bailleur et de la MOUS de l'époque permettant l'intégration de la parole habitante et associative. Le second est quant à lui réalisé conjointement par MRU et la Politique de la Ville, et recoupe un panel élargi de sujets traités (habitants, espaces, politiques publiques, gestion) et de sources utilisées (incluant notamment les propositions des habitants émises lors des ateliers de la CSF et Arènes). Ce diagnostic consolide l'articulation entre PRU et GUP déjà observée sur le premier diagnostic en rendant compte notamment des enjeux de gestion nouveaux faisant suite aux bouleversements qu'engendrent les livraisons prévues dans le cadre du projet urbain. Il évite en revanche l'épineuse question organisationnelle, qui fut

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

pourtant le coup funeste porté à la charte précédente, faute d'un chef de projet CUCS sur le secteur. Si cette question n'est pas traitée frontalement, on peut néanmoins reconnaître dans le second diagnostic l'intégration des moyens de la GUP dans la redéfinition d'une stratégie plus crédible et plus priorisante.
Ce second diagnostic est cependant motif de satisfaction, tant il présente la capacité des partenaires à se ressaisir des enjeux de GUP afin de les réactualiser et les sanctifier dans une seconde charte. Une charte plus opérationnelle et ciblant les besoins prioritaires, comme les capacités opérationnelles en regard aux moyens sur le secteur. Les actions de GUP réalisées relèvent donc du registre "classique" de la gestion urbaine, telle que la collecte d'encombrants, ou les chantiers d'insertion. On notera également que l'outillage et la dynamique partenariale se déclinent au plus près du terrain, avec des outils de suivi par actions (chantiers, dispositif de paisibilité) qui permettent une modification des cahiers des charges selon les objectifs poursuivis et définis en amont par la charte de GUP.

5/ LES LIMITES

Une démarche de GUP entravée par les bouleversements de calendrier et sa difficulté à associer efficacement les services techniques ; les Iris en délicatesse

Si de nombreux écueils observés sur la première charte de GUP ont pu être évités, notamment le degré d'ambition, la cohérence de la démarche en regard des moyens mis en place face aux objectifs dressés, certaines limites se retrouvent toutefois dans la seconde charte de GUP. À l'instar de nombreuses autres démarches de GUP sur le territoire marseillais, l'implication et l'intégration des services gestionnaires dans les démarches restent encore des points de vigilance. Sur le site des Flamants-Iris, les services techniques ne sont ainsi pas associés à la gestion technique des nouveaux espaces livrés. Ici, il semble que plusieurs déterminants à l'intégration efficiente des services gestionnaires fassent défaut. Certains, comme ceux des espaces verts, sont ainsi intégrés dans la sélection des essences sur la nouvelle place publique, mais ne reprennent pas en gestion les espaces faute d'avenants de marchés aux délais trop longs. L'anticipation de la reprise en gestion et le bon tuilage de l'intégration des services de droit commun, de l'élaboration à la livraison et à la reprise en gestion consistent alors en un chantier prioritaire de la GUP. En revanche, certaines livraisons ne font l'objet d'aucune démarche d'implication, tandis que les services gestionnaires se disent mal informés sur le projet de renouvellement. Le chantier ne semble cette fois-ci plus être d'ordre opérationnel, mais peut plutôt relever du pilotage. Si un effort d'articulation entre PRU et GUP est effectif, il ne parvient pas à associer les services techniques à la GUP.
Ces éléments ont d'ores et déjà été remontés à la direction générale adjointe par le chef de projet CUCS, celui-ci rappelant l'ancrage structurel et organisationnel des dysfonctionnements inhérents à la gestion urbaine marseillaise.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Par ailleurs, les difficultés à assurer une GUP sur un PRU dont l'échéancier et le calendrier sont partiellement modifiés suite à la découverte d'amiante ont eu des effets négatifs sur la gestion urbaine sur la phase opérationnelle : citons notamment une situation de chantier permanent, une fragilisation constatée du tissu commercial et associatif, et une relativement faible prise en compte de l'importance des actions vers les jeunes, notamment sur le secteur des Iris.

"Portée" par l'OPAC Sud, la gestion de l'ensemble des Flamants concentre une grande partie des efforts en matière de GUP, et la vision partagée d'un secteur où la GUP semble autonome peut avoir tendance à invisibiliser la situation des Iris, dont, nous l'avons vu, la présence d'acteurs socio-culturels et la proportion d'équipements sont nettement moins satisfaisants qu'aux Flamants. À ce titre, seule l'ouverture d'un local associatif par HMP à destination du Centre Social et de la Passerelle semble s'intégrer dans l'objectif de renforcer la présence d'acteurs socio-culturels sur le sous-ensemble.

Plusieurs points restent par ailleurs en suspens, concernant la portée de l'articulation entre GUP et PRU. Un parking souterrain adjacent au Pôle de Services essuie une faible utilisation face au sentiment d'insécurité et à la pose de boxs non-privés, ne permettant ainsi de résorber le problème du stationnement anarchique. La livraison d'une place "basse", prévue depuis le PRU de 2005 et supposée contribuer à l'amélioration du cadre de vie, voit finalement ses impacts se révéler guère probants, la faute à des aménagements sujets à concertation et réalisés bien après la livraison de la place centrale. La place n'a alors pas été vécue comme un espace de convivialité, faute de bancs, d'aire de jeux ou d'espaces verts, générant toutes sortes de dysfonctionnements imputés à la GUP (on peut citer comme exemple les déambulations des plus jeunes sur les parkings et aux environs des zones de chantiers).

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6/ EN SYNTHÈSE

Au-delà d'un essaim d'acteurs volontaires, la question prégnante des moyens

Bien porté par une démarche expérimentale de GUP, le PRU des Flamants-Iris va compter, pour son volet gestion, sur des bailleurs volontaires qui assurent une coordination entre leur maîtrise d'œuvre et leurs services gestionnaires, ainsi que sur la rédaction d'une charte ambitieuse et opérationnelle. Elle ne sera jamais réellement mise en application, en raison d'un ensemble de facteurs particulièrement défavorables (vacance de poste de chargé de développement des projets urbains, manque de soutien de partenaires institutionnels, découverte d'amiante et redéfinition radicale des aménagements à venir dans le PRU).

Une démarche de GUP plus sobre et en soutien aux actions réalisées et en cours de réalisation par l'OPAC Sud va ensuite prendre racine sur un nouveau diagnostic partagé entre le GPV et la Politique de la Ville, laissant un rôle moteur à 13 Habitat. On observe en revanche que l'ensemble des Iris souffre de problématiques plus prononcées, notamment sur la thématique de la vie sociale. Cette « répartition » inégale de la GUP interroge sur la capacité de la Politique de la Ville à prendre en main la stratégie de la GUP, faisant écho aux faibles moyens humains mis à disposition.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

À RETENIR POUR LA STRATÉGIE GLOBALE :

› Une seconde charte moins ambitieuse portée sur un volet technique important et un effort en terme de vie sociale ;

› Un diagnostic efficace et cohérent, qui pose implicitement la question organisationnelle ;

› Des bailleurs volontaires, dont I3 Habitat en tant que pilote opérationnel du projet urbain ;

› Des moyens humains à revoir, et une implication du droit commun faible et irrégulière ;

› Un secteur des Iris plus en difficulté du point de vue de la présence d'acteurs et d'actions socio-culturels.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Métropole Aix-Marseille Provence
Direction Générale Adjointe Développement Urbain

Études transversales thématiques stratégiques dans le cadre du NPNRU

Lot 3 : Étude stratégique de GUP, méthode et organisation

Volet A / Bilan des démarches de GUP sur le PNRU 1

FICHE DE SYNTHÈSE

MALPASSÉ

Les monographies présentent un regard global sur les démarches de GUP menées sur les 14 sites marseillais ainsi que sur les 3 sites métropolitains en PNRU, et servent de base à la construction d'une analyse transversale. Réalisées à partir d'une analyse des documents produits (conventions ou chartes, programmes d'actions, documents de bilan…) ainsi que d'entretiens auprès des acteurs, elles proposent une première analyse : types d'actions, moyens mobilisés, thématiques traitées, outils spécifiques, avancement, articulation avec le PRU, acquis, points de vigilance. Il s'agit également de présenter le sens donné à la GUP par les acteurs qui en ont la charge, avant d'en construire une définition collective au fil de l'étude.

La monographie de la démarche de GUP de Malpassé s'appuie sur les entretiens réalisés auprès de deux chargés de développement projets urbains de la Politique de la ville, d'un chef de projet Marseille Rénovation Urbaine, d'un responsable de division de la Direction Parcs et jardins (Ville), d'une cheffe de service et de deux responsables de division de la Direction Propreté urbaine et cadre de vie (AMP), d'une cheffe de service de la Direction de l'Innovation, de la prospective et du partenariat (AMP). Elle intègre également les points de vue des bailleurs sociaux recueillis et analysés par La Condition urbaine.

Février 2020

l'Adéus groupereflex_ www.adeus-reflex.org marseille

LA CONDITION URBAINE
CONSEIL · ÉTUDE · PROJET

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1/ CONTEXTE :

Un secteur dont la gestion est handicapée par la topographie, l'organisation et la diversité des projets

Situé sur la bordure sud du massif de l'Etoile, le périmètre de *Malpassé* se compose d'un plateau (Villecroze) et se structure autour de deux vallons marquant le paysage, ceux de Saint-Paul et de Malpassé. Le quartier présente un patrimoine conséquent de 1155 logements, tous en locatif social, répartis sur quatre grands ensembles aux caractéristiques relativement différentes ; Les Genêts (94 logements), Les Cèdres (450 logements dont 49 étudiants), Les Lauriers (400 logements) et Les Cyprès (400 logements). Si les Genêts, tour en R+15 construite en 1971, profitent d'une implantation assez avantageuse, les Cèdres, répartis entre un Nord essentiellement occupé par la communauté gitane et très stigmatisé et un Sud éprouvant des difficultés de gestion, se déprécient fortement.

Sur ce territoire, les enjeux de la gestion urbaine de proximité sont importants. Le vallon doit ainsi jouer avec une topographie complexe et une composition urbaine inachevée qui handicapent tant son entretien que la présence de services de proximité. L'absence de voirie autour des ensembles fragmente l'espace, ce qui rend d'autant plus compliquée l'accessibilité aux publics pour le tissu associatif, par conséquent fragile, et ce malgré l'arrivée d'un Centre social en 2008 (financé par un pré-conventionnement du PRU). D'autre part, le réseau viaire incomplet condamne Malpassé à être déconnecté des infrastructures lourdes qui le bordent et des équipements structurants qu'elles desservent : le projet de rocade de la L2 Nord, ainsi que le Boulevard Allende d'une part, l'Hôpital Laveran et les pôles d'enseignement des facultés de Saint-Jérôme d'autre part.

Le territoire doit également faire face à une domanialité très fragmentée : si le foncier y est majoritairement public, il se partage entre l'État sur l'emprise et la DUP de la L2, la Ville de Marseille, et Habitat Marseille Provence, unique bailleur. Quelques parcelles privées comme celle du centre commercial des Cèdres complètent le visage foncier du PRU. En outre, Malpassé reste également le dernier périmètre à compter de larges zones de foncier libre. Ce morcellement du foncier a des incidences directes sur les interventions en matière de gestion. Les problèmes de gestion et la grande confusion des espaces publics et privés engendrent de ce fait des incohérences d'usage et une sous-exploitation des espaces. On observe ainsi de nombreux espaces délaissés au cœur des lieux d'habitation (buttes des Lauriers et de St Paul notamment).

Aux difficultés de gestion propres à la configuration du site s'ajoutent celles relevant de l'organisation. Les

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

limites d'entretien des espaces générées par des manques de coordination dans les interventions et un manque de concertation entre les différents acteurs entraînent des problématiques de propreté et d'hygiène ainsi que la généralisation d'activités clandestines de ferraillage et de stockage en pieds d'immeuble, dégradant le cadre de vie. Par ailleurs, la dégradation des bâtiments et du cadre de vie accentue une vacance des logements productrice de squat et d'activité informelle, achevant de dégrader globalement le quartier et de produire une ségrégation entre les groupes d'habitation. Malgré la détermination des mesures prises par HMP, cela génère un sentiment d'abandon fort et partagé sur le vallon et son plateau, dégradant de fait les relations entre acteurs publics et habitants.

Lancé en 2006, le Projet de Renouvellement Urbain intègre ce contexte de GUP observé à travers différents diagnostics. À la signature de la convention en 2010, les porteurs de projet se donnent comme objectif prioritaire la recomposition urbaine, au même titre que la diversification de l'habitat et l'introduction d'activités économiques. Elle doit se faire via la constitution d'un maillage viaire cohérent et une nouvelle trame de l'espace public. Les premières livraisons du PRU matérialisent ces intentions de reconfigurer le centre de quartier en un maillage cohérent. La nouvelle avenue Raymonde Martin livrée en 2010 doit ainsi reconnecter l'ensemble du quartier à ses pôles : les bâtiments d'activités tertiaires (médicales), compris dans le projet AMETIS concomitant au PRU, ainsi que les nouveaux logements en accession sociale et locatifs privés qui la borderont. Par ailleurs, la création d'une voie parallèle à la L2 doit favoriser le passage d'un transport en commun en site propre et doit relier à un axe structurant la cité Les Lauriers, tout en permettant un rétablissement de la circulation et des liaisons au Boulevard Allende, supprimées lors de la construction de la L2...

Ces derniers éléments mettent ainsi en exergue une réelle difficulté à concilier sur le territoire des projets aux maîtrises d'ouvrage (État, MPM et baillleur) et aux temporalités (Projet urbain, AMETIS, L2) différentes. À ce titre, la gestion urbaine sur les temps de chantiers va se révéler particulièrement délicate, tandis qu'une situation de chantier perpétuelle est connue pour son caractère particulièrement désincitateur en matière d'investissement des habitants dans le volet « projet » de la GUP (à savoir, l'implication des parties prenantes, habitants compris, dans la gestion urbaine de proximité, affaire de tous). Par ailleurs, l'articulation entre PRU et GUP doit également constituer un cadre majeur au sein du PRU Malpassé, tant les opérations attenantes au projet modifient le maillage et le partage foncier du périmètre. À ce titre, les difficultés de gestion observées sur l'avenue Raymonde Martin sont assez évocatrices du rôle important que devra jouer cette articulation.

On pourra noter le volontarisme d'une démarche de GUP sur un territoire assez précoce en la matière. Le secteur Malpassé a ainsi fait l'objet d'une démarche « avancée » de GUP en matière d'ingénierie sociale et de construction de la dynamique partenariale, par l'intermédiaire de diagnostics en marchant. Un premier diagnostic socio-urbain réalisé en 2006 par le cabinet Interland relaye des premiers dysfonctionnements : sentiment d'abandon, dégradation du cadre de vie, manque de gestion des espaces et des bâtiments, présence d'un trafic de drogue et de divers squats posant de réels problèmes de gestion et de sécurité. Le secteur a également fait l'objet d'une

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

démarche expérimentale initiée par le GIP-GPV et avec la collaboration du chef de projet CUCS, dans le cadre de la Dynamique Espoirs Banlieues ouverte en 2008, via un diagnostic en marchant. Financé par l'Acsé, il permet de repérer les dysfonctionnements et d'alimenter le partenariat local. Enfin, des actions sont déjà engagées en matière de GUP, avec notamment une gestion de proximité renforcée de la part du bailleur via un Projet de Gestion de Site. Le territoire fait ainsi figure de territoire pionnier en matière de gestion urbaine de proximité, sans doute poussé par ses problématiques propres, et qui vont contribuer à la constitution d'une charte GUP ambitieuse et relativement large.

2/ LA STRATÉGIE

Une charte large et opérationnelle au service de la coordination

Le conventionnement ANRU du secteur, couplé à son caractère expérimental en matière de GUP, va lancer des initiatives de gestion à dresser en parallèle de la stratégie de GUP du PRU à proprement parler. Néanmoins, il serait bon de les traiter au préalable tant elles s'inscrivent dans les mêmes considérations que le PRU, en reprenant par exemple le même tracé du périmètre. Ainsi, la stratégie de GUP va bénéficier d'un fort apport du bailleur en matière d'amélioration de l'habitat et des espaces communs.

La démarche de GUP proposée sur le PRU Malpassé s'appuie ainsi sur un volontarisme affiché de la part du bailleur, matérialisé par un projet de gestion renforcée. Celui-ci prévoit un travail de gestion sur les domaines de l'habitat et des espaces communs au sein des ensembles (ainsi que sur les espaces extérieurs, dernier domaine qui connaîtra de moins franches réussites). Dans ce cadre, HMP vise une stratégie de proximité, en déployant des équipes de gestion opérationnelle pilotées par un Responsable de Gestion de Secteur par groupe d'habitations (Lauriers, Genêts, Cèdres Nord et Sud, Cyprès A et B). Ce dernier possède des moyens annuels lui permettant d'assurer une qualité des services aux locataires, en assurant le pilotage du projet de gestion de site et en maîtrisant la construction du projet avec l'équipe sous ses ordres (volets technique, social et gestionnaire).

Le projet de gestion renforcée aux Lauriers prévoit ainsi une répartition de l'ensemble en deux secteurs de gestion, un Nord et un Sud. À travers la réappropriation du site, la sensibilisation et la responsabilisation du locataire, la stratégie réside dans la détermination d'un plan d'actions en matière de gestion, d'exploitation et de service.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Elle se traduit en 6 objectifs de travail :

- La valorisation de la propreté et de l'hygiène,
- La remise en état des parties communes,
- La relocation des appartements du bâtiment B,
- La maîtrise du bâti et des locaux,
- L'aménagement des espaces extérieurs

Dès lors, les objectifs déclinés ne se résument pas qu'à l'entretien du bâti mais également à une réelle volonté d'implication sociale et habitante. À ce titre, un plan de communication du projet doit ainsi voir le jour et permettre la réalisation d'une interface manquante entre bailleur et habitants.
Par ailleurs, un pôle de gestion transversal, qui regroupe l'ensemble des secteurs de Malpassé, permettra de renforcer le travail des agents de proximité en se faisant le relais direct des dysfonctionnements et en approuvant la mise en place de nouveaux marchés établissant des indicateurs d'évaluation fixés aux prestataires missionnés (notamment des marchés performantiels).

En outre, la métropole par son service de propreté urbaine (DPU), ainsi que par des actions satellites engagées dès 2010 pour accompagner le PRU a amélioré le cadre de vie du quartier par une approche intégrée de GUP. Ces actions, que nous déclinerons ultérieurement, ne se sont en revanche pas inscrites dans l'élaboration d'une charte GUP, qui n'arrivera qu'en 2012.

D'un point de vue général, la complexité de la conduite du PRU a entraîné la mise en place d'une stratégie de GUP en amont de l'élaboration d'une charte. Il convient désormais de s'interroger sur les actions et leur suivi : si elles sont devenues des éléments moteur à l'émergence d'une charte, ou si, au contraire, l'arrivée tardive d'une charte GUP a pesé sur l'efficacité et la synergie des opérations entre elles ainsi que sur la définition d'une stratégie claire.

En plus de ces efforts notables, la dégradation et le vieillissement constaté de l'ensemble du parc de HMP demande un **engagement collectif et partenarial**, qui sera réalisé par la signature d'une charte de GUP en février 2012. Cette dernière formalise un cadre de travail commun à partir de priorités d'intervention validées par les acteurs de terrain et de la recomposition des domanialités liées au projet urbain enfin stabilisé.

Les thématiques principales qu'elle dresse sont :

- La gestion de l'espace urbain.
- La gestion des chantiers. Celle-ci passe par la sécurisation des chantiers des premières démolitions, situées sur les bâtiments M, N et R de Cèdres Nord, où la définition des modalités de gestion doit prendre racine via la sollicitation d'un dispositif anti-blocage de chantier. Cette orientation thématique doit aussi

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

être l'objet d'une collaboration fine avec les habitants, via l'intégration des usages et pratiques identifiées des habitants et la mise en place de permanences autour d'aménagements transitoires concertés.
- La gestion de l'habitat
- Le développement de la vie sociale

Les très nombreuses urgences observées à travers les diagnostics ont contribué à l'élaboration d'**une charte GUP large et dense**. Pouvant intervenir dans tous les domaines, elle prend néanmoins **un visage somme toute assez classique**. En guise de point de départ, l'espace urbain doit être **déclencheur d'un engagement partenarial solide**, qui sera la clé de la bonne définition des espaces et aux responsabilités de chacun, essentielles respectivement à l'opérationnalisation du projet et à l'anticipation de la fin des chantiers.

Du côté des thématiques classiques, on retrouve une thématique habitat cherchant à renforcer la gestion du bailleur via une coordination élargie des services de propreté urbaine et le lancement d'actions d'insertion pilotées par l'équipe CUCS. Deuxièmement, le volet consacré au développement de la vie sociale entamé en amont de la charte est sanctuarisé par un effort d'animation des espaces de proximité par le tissu associatif, permettant de conforter la dynamique sociale et culturelle du quartier.

Seule à se « démarquer » par une stratégie plus innovante, **la gestion des nuisances de chantier est fortement associée à la médiation**. On imagine que face au risque d'essouffler la GUP-projet dans une situation de chantier permanent, l'analyse de la charte GUP est de mettre en œuvre une implication habitante qui vienne soutenir des actions de valorisation des espaces. Ainsi, cette implication entend être motrice dans la bonne conduite de projet. C'est au titre de cette stratégie que l'on retrouvera au cœur de plusieurs actions la périphrase "gérer en attendant l'ANRU" : elle exprime la volonté d'associer les habitants dans des actions de gestion, impliquant des espaces en attente de rénovation dans le cadre du PRU. La démarche de GUP doit ainsi permettre par cet axe double (opérations urbaines lourdes en cœur de vallon – "pilule" d'actions sociales de GUP-projet) d'optimiser l'efficacité des opérations tout en contribuant au renouveau des relations bailleurs locataires et du tissu associatif local.

Ces premiers éléments de stratégie rendent compte d'une initiale **démarche pro-active des acteurs du projet urbain dans la gestion urbaine de proximité, au préalable de la rédaction d'une charte de GUP (bailleur et Métropole)**. Cette démarche semble néanmoins **peu coordonnée** (exception notable des godets de dépôts d'encombrants dont il sera fait mention). Elle montre aussi, sans doute, une **réponse dans l'urgence** d'actions de gestion visant à accompagner un projet urbain particulièrement lourd et délicat à mener. À ce titre, l'élaboration de la charte répond d'une volonté certaine d'**opérationnalité afin de coordonner au plus vite la démarche engagée par les partenaires**. Cette charte tâche alors de s'articuler au mieux avec le projet urbain et d'être applicable au plus vite, via la mise en place d'un plan d'actions prioritaires (PAP) défini sur la période 2012-2013.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

3/ LES ACTIONS / LES OUTILS

Déploiement de la charte par un plan d'actions et un tableau d'avancement

Une fois la charte de GUP signée, des groupes de suivis thématiques sont mis en place dès mars 2012. Ils sont chargés du suivi de l'application de la charte en reprenant chacune de 4 orientations stratégiques. Cette formalisation d'instances est accompagnée de la mise en place d'un cahier de fiches-actions. Ces premiers outils doivent favoriser l'opérationnalité des actions à mener en priorité sur la période 2012-2013, à savoir :

- Assurer une gestion de qualité sur la voie nouvelle et sur les zones de démolition et délaissés, ainsi que sur l'espace central de la place des Cèdres
- Coordonner les services MPM-Ville-HMP concernés par la propreté urbaine
- Travailler sur la sécurisation des espaces publics
- Impliquer les habitants et usagers dans la gestion de leur quartier

C'est dans le cadre de ces actions prioritaires qu'avait été rédigé un plan d'actions prioritaires (PAP), concomitamment à la charte GUP en 2011. Le PAP va constituer l'outil fondamental de la mise en œuvre de la stratégie de GUP sur le secteur Malpassé. Son usage très temporaire, prévu entre 2012 et 2013, permet d'établir une jonction entre les actions antérieures à la charte qui lui sont intégrées et les perspectives de GUP définies pour l'année 2014 par le COPIL annuel de la gestion urbaine de proximité.

1) ACTIONS PRÉALABLES À LA CHARTE :

Des actions engagées dès 2010/2011 sont ainsi compilées dans la charte, de manière à définir un tuilage entre ces dernières et les orientations stratégiques définies.

- On retrouve ainsi la thématique de l'habitat dans la démarche d'amélioration de la gestion.

- D'autre part, l'orientation de gestion de l'espace urbain a déjà fait l'objet d'une première action de coordination des interventions via la proposition d'HMP à la Métropole d'un dispositif permettant le dépôt une fois par semaine de 4 godets pour améliorer la gestion du flux des encombrants. Ce dispositif s'est vu renforcé et poursuivi au-delà de 2012, après des points d'étapes évaluatifs inter-partenariaux réguliers.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

- Concernant enfin les orientations de gestion des chantiers et de développement de la vie sociale, elles ont toutes deux bénéficié d'actions satellites pilotées par la Politique de la Ville. Un dispositif Projet Educatif Local – ANRU initié par le GIP-Politique de la Ville renforçait l'articulation PRU/ actions éducatives via des animations de proximité et de pieds d'immeubles portées par le tissu d'acteurs locaux et associatifs. Des actions de chantiers éducatifs et d'insertion ont permis d'autre part de revaloriser les pieds d'immeubles.

2) PLAN D'ACTIONS PRIORITAIRES :

Le lancement du PAP va prioriser des actions en suivant la segmentation des orientations stratégiques de la charte.

- Concernant la gestion de l'espace urbain, le PAP priorisera avant tout la gestion des espaces dits « à enjeux ». Un travail important d'amélioration de la propreté et de l'entretien de la place des Cèdres est attendu, et doit de ce fait engager une gestion coordonnée (la place étant divisée entre foncier ville, métropole et foncier privé du centre commercial). Par ailleurs, la voie U104 fait également l'objet d'un zoom, avec une première action de régularisation foncière de la voie puis une gestion globale (ordures ménagères, mobilier urbain, éclairage, vitesse de circulation, propreté de la voie) en lien avec la DPU de la Métropole.

- Concernant la gestion des chantiers, le PAP prévoit d'une part un outillage technique sur les modalités de gestion et la mise en œuvre d'un dispositif anti-blocage de chantier, même si rien de précis ne semble encore établi. D'autre part, côté GUP sociale cette fois-ci, l'élaboration d'une démarche partenariale ambitieuse concernant l'insertion professionnelle et sociale locale, ainsi que la définition de modalités d'information sur le déroulement des chantiers doivent permettre d'apaiser les tensions propres à la mise en travaux conséquente du PRU. On retrouve par ailleurs ici aussi la stratégie "gérer en attendant l'ANRU" mentionnée précédemment.

- Concernant l'habitat, un guide du relogement et un comité de suivi social partenarial doivent être élaborés, et des opérations d'hygiène doivent être coordonnées avec MPM et la Ville.

- Concernant, enfin, le développement de la vie sociale, la réalisation de projets éducatifs et culturels fait suite à l'articulation PRU/actions éducatives évoquée plus haut.

Une première analyse peut faire état d'une **continuité** somme toute bien réalisée entre **actions préalables de GUP et conduite de la charte**, mais d'une **opérationnalité du PAP relativement différenciée selon les orientations stratégiques**. D'une part, on trouve une gestion de l'espace urbain qui fait l'objet de **ciblage** d'opérations à enjeux ; et d'autre part, rien ne semble réellement défini ou priorisé pour les autres thématiques, ce qui peut d'ailleurs sembler assez paradoxal compte tenu de l'objectif du PAP…
À un second niveau d'analyse, il est important de détailler davantage les actions développées dans le cadre de la

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

stratégie "gérer en attendant l'ANRU". **Celles-ci doivent permettre de** faire évoluer le cadre de vie et de sortir du risque de chantier dégradé permanent, en **associant les habitants**. Dans ce cadre, nous pouvons revenir plus précisément sur deux exemples où l'application de cette stratégie semble prégnante :

- Un chantier d'insertion d'une durée de 12 mois a été initié en 2013 par le bailleur HMP, sur l'entretien régulier et la valorisation de la Butte des Lauriers, après une opération de remise à niveau du bailleur en mars 2011. Des actions de traçage des espaces, de peinture, de petites plantations et d'entretien ont également été réalisées sur des zones de convivialité des Lauriers, des Cyprès et des Genêts et des Cèdres. La maintenance des abords et extérieurs du vallon de Malpassé permettait à ce titre d'associer les habitants dans une **animation territoriale**, et d'améliorer le cadre de vie ainsi que les relations bailleurs-locataires, tout en valorisant les éléments urbains et paysagers aux frontières du secteur.
- L'Université du Citoyen, la Compagnie des Rêves Urbains et le Cabanon Vertical ont été sollicités dans la co-définition de l'usage des emprises des bâtiments démolis M et N, via des ateliers animés en 2013 par le bureau CUADD Conseil et Robin des Villes. En collaboration avec les acteurs associatifs, ces ateliers visaient une réappropriation temporaire des espaces permettant autant de redynamiser le tissu associatif en charge de l'animation des emprises que de répondre aux besoins des habitants.

Si elle témoigne d'un ciblage des enjeux bien élaboré, cette stratégie semble faire porter toute la responsabilité de la bonne conduite du PRU, et de son acceptation, par le volet social de la GUP. **Autrement dit, ces actions d'implication masquent une absence de prise en compte des services techniques** dans la gestion de ces espaces. Ces derniers ne sont ainsi pas associés à la définition de l'usage des espaces M et N, quand bien même on leur demanderait d'y assurer une gestion nécessaire à leur pérennisation et au maintien du cadre de vie.

3) ÉTAT D'AVANCEMENT :

Ce PAP est piloté et suivi par le COPIL annuel, soutenu dans sa démarche par l'élaboration d'un tableau de suivi. Celui-ci formalise l'état d'avancement des actions de gestion urbaine et sociale de proximité, leur pilotage, et recense les acteurs du partenariat et les gestionnaires à solliciter. Il faut noter cependant l'absence d'un échéancier clair et d'une trace des moyens alloués pour chaque action de GUP dans ces tableaux de suivi.
Parmi les actions réalisées ou entamées à l'orée 2014, on retrouve ainsi l'achèvement des efforts de clarification foncière et la réalisation d'actions de sécurisation des voiries et de remplacement de l'éclairage public.
Côté gestion de chantiers, la dynamique partenariale se traduit par la mise en place d'outils nécessaires à la conduite d'actions de gestion et de limitation des nuisances.
Concernant la gestion de l'habitat, les actions lourdes sur le parc du bailleur dans le cadre du PRU sont l'occasion d'associer les autres partenaires sur leurs compétences propres pour soulager la gestion locative « cœur de métier » de HMP : à titre d'exemple, un groupe de travail concernant le stationnement abusif est mis en place et associe HMP à la Ville, l'État et les Police municipale et nationale dans le cadre d'un GPS.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Globalement, l'état d'avancement du plan d'actions fait apparaître la nécessité de réaliser le plan d'actions en deux temps distincts. D'abord, la formalisation d'outils de travail demande une effectivité nécessaire du partenariat ; ensuite, ces outils formalisés devaient permettre la réalisation et la mise en œuvre d'actions de gestion définies. Au titre de l'état d'avancement, on retrouve ainsi l'évocation de la gestion de la Place des Cèdres… quand bien même il est précisé qu'aucune action spécifique n'a été réalisée à ce jour, faute de moyens financiers supplémentaires dédiés. L'action effectivement réalisée concernant la Place consiste surtout en une rencontre entre les services techniques visant à renforcer le nettoyage.
L'état d'avancement alimente ainsi une **confusion** partagée en matière de GUP **entre établissement d'un partenariat solide et effectivité d'une amélioration et d'un renforcement de la gestion**, le premier venant naturellement conditionner la possibilité de la seconde. Seulement, mettre ces deux éléments au même niveau contribue à faire croire à un « avancement » là où il n'y en a pas, comme si le partenariat devenait une finalité en soi.

Le plan d'actions prioritaires est à ce titre un outil qui a permis de hiérarchiser les actions à réaliser. Sa conclusion a ensuite débouché sur l'état d'avancement du PAP dans le cadre du COPIL. Enfin, le comité de pilotage a également été l'occasion de définir des perspectives de la GUP pour l'année 2014. Ces dernières résident principalement dans la définition entre services gestionnaires et maîtres d'ouvrage des modalités de gestion définition d'équipements des espaces à enjeux (espaces de loisirs, anciennes emprises des démolitions, espaces de proximité des Lauriers…), ainsi que dans l'accompagnement optimal de ces modalités par les habitants, via l'ingénierie sociale du secteur associatif.

Signalons donc que le COPIL a été utilisé ici comme une instance de suivi efficace à la mi-période de la charte, permettant une réactualisation de cette dernière afin de la rendre plus adaptée aux réalités du territoire et à l'état d'avancement du projet urbain.
Du reste, ce qui ressort aussi de l'analyse est qu'il semblait en revanche important d'intégrer maîtres d'ouvrages et services gestionnaires dans le travail d'animation territoriale inclue dans la stratégie de projets « gérer en attendant l'ANRU », au risque d'avoir concerté des espaces sans moyens d'assurer les promesses de réalisations produites…

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

4/ LES ACQUIS

Une dynamique partenariale pré-GUP ; des outils de suivi et de mise en œuvre efficaces

La mise à la signature du projet urbain, appuyée par de nombreuses études, a lancé une première remise à niveau des actions de GUP antérieures à l'élaboration de la charte. Les principaux acteurs du secteur, dont les systèmes d'intervention trop fragmentés et la délicate coordination ressortaient des diagnostics, ont semblé réagir positivement et avec envie sur le secteur Malpassé. La Métropole – dont l'intervention était jugée insuffisante concernant la propreté et la voirie, voire inexistante concernant le tri sélectif – a lancé via sa direction territorialisée de Propreté urbaine une démarche de gestion adaptée sur le secteur dès 2011. Les ramassages des encombrants et ordures ménagères ont en outre fait l'objet de collaboration entre HMP, qui ne disposait pas d'espace de dépôt des encombrants sur son patrimoine, et MPM via des groupes de travail. Cette démarche partenariale a eu pour conséquence la mise en place puis la pérennisation d'un dispositif pilote de dépôt des encombrants.

La démarche de gestion urbaine de proximité sur le secteur Malpassé a pu compter sur le développement d'outils cohérents et efficaces. La mise en place d'une charte GUP sur le tard (près d'un an et demi après la signature de la convention ANRU, 3 ans et demi avant les premières opérations pré-conventionnées en 2008) a imposé une prise en compte élargie de ses champs d'action, afin d'intégrer les actions de GUP la précédant. On peut supposer que cela ait responsabilisé les acteurs et accentué leurs sollicitations conjointes. Le caractère global de la charte, non content d'intégrer les actions de GUP afin d'en assurer un suivi et une continuité avec les actions, permet en outre d'intégrer la diversité des caractéristiques des différents ensembles du secteur, liées à sa topographie difficile.

La mise en place d'un PAP interne à la charte, en distinguant les actions par temporalités, a été la source d'un double atout qui doit être reconnu. D'une part, ce plan a permis de cibler les actions urgentes et prioritaires à mener en premier lieu ; il a donc consisté en un outil de hiérarchisation des priorités. D'autre part, sa courte temporalité, échelonnée sur deux années intermédiaires de charte GUP, a été l'occasion de dresser un suivi général des actions déployées dans le cadre de la GUP dès fin 2013, et donc à mi-chemin de la durée de la charte. En sa qualité de facilitateur du suivi, via le comité de pilotage de la GUP, il a permis enfin une réactualisation de la charte GUP dès la fin d'année 2013, permettant de cibler et redéfinir les orientations stratégiques de cette dernière malgré son emprise très large.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

5/ LES LIMITES

Un PRU conséquent qui essouffle la GUP et des aménagements peu pertinents « qui n'ont pas pris »

Si la GUP et ses acteurs, Politique de la Ville en tête, se sont montrés volontaires en démarrage de projet, la démarche de GUP s'est rapidement essoufflée lors de la phase opérationnelle du projet urbain, en raison d'une articulation GUP-PRU limitée.

En toile de fond de la GUP, le projet urbain Malpassé détonne par son caractère conséquent et contraignant, fragilisant considérablement l'implication habitante essentielle à la stratégie de « gérer en attendant l'ANRU » et au volet « projet » de la GUP. Les réaménagements conséquents du secteur, dont la U104 et l'emprise de la L2 Nord, ont forcé la démolition des quelques équipements sportifs, dont certains étaient en accès libre et bénéficiaient d'une gestion relativement bonne. Faute d'un portage politique favorable, la très populaire piscine du quartier, alors fermée pour manque de gestion, n'a pas non plus été remplacée. Difficile dans ces conditions de mener des actions de médiation et d'implication habitante en terme de GUP, ou même de mener à bien des actions de sensibilisation au projet urbain, comme initialement prévu dans la charte… L'implication des habitants relevait pourtant d'un véritable axe au sein de la stratégie posée, à savoir la mise en forme de projets de gestion et d'animation temporaires des emprises et des espaces de proximité, associant les habitants afin de contrer la situation de chantiers permanents.

À titre d'exemple, les ateliers définissant la nouvelle configuration des espaces de proximité des Lauriers n'ont pas pris en compte les attentes des habitants : il était ainsi question d'agrès et de parcours santé à l'attention des jeunes, privés des équipements sportifs, et tandis que des aires pour enfants étaient déjà programmées au nord des Lauriers. Si elle a été encouragée par l'association Massabielle, la mise en place de jardins partagés par une assistance à maîtrise d'ouvrage de la société AMIEU en 2014 ne semble pas avoir répondu aux attentes et exigences des habitants, initialement assez dubitatifs à cette évocation – un espace jardinage existait déjà sur l'emprise de Massabielle, mais a très vite été abandonnée. Pensés dans l'idée de résidentialiser les Lauriers, clarifier les domanialités et responsabiliser les habitants vers de bonnes pratiques, les jardins partagés ont pâti d'une mauvaise concertation sur le projet, s'avérant peu pertinents pour les Lauriers. Idem pour le skatepark livré en 2018, dont l'idée évoquée dans les ateliers de CUADD Conseil laissait les habitants de marbre.

On retrouve cette même tare sur les dispositifs temporaires ; « parachutés », ces aménagements réalisés par Cabanon Vertical (Archipel) n'auraient pas été réappropriés par les habitants et sont désormais démolis.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Si le « blâme » jeté au projet urbain est légitime, la GUP en elle-même s'est détériorée par des défauts de pilotage, au premier chef desquels on peut retrouver l'absence d'intégration des services gestionnaires. Le manque d'association des services techniques en amont des projets a entravé les résultats de la dynamique partenariale. Les opérations livrées dans le cadre du PRU comme les ambitions concertées dans le cadre des ateliers urbains n'ont pas donné lieu à une implication des services techniques, trop souvent mal informés des projets. Des défauts de gestion, des lenteurs à la prise en charge et des difficultés à pérenniser les investissements ternissent le bilan de la GUP. **Tandis que la GUP-projet doit renforcer le bras technique de la GUP, elle ne peut pas le remplacer intégralement ; cela a eu pour conséquence le discrédit puis l'essoufflement des démarches d'ingénierie sociale.**

Le manque de réussite des actions doit aussi beaucoup à la topographie du site, qui explique en grande partie un manque de communication entre les différents ensembles. Ces éléments d'analyse se sont encore vérifiés à partir des témoignages d'habitants lors des ateliers de concertation menés par CUADD. La topographie constituait à ce titre un facteur déterminant de l'occupation et du dimensionnement des aménagements transitoires à réaliser. De ce fait, il semble assez pertinent de se demander pour quels motifs cette échelle d'analyse n'a pas été investie, hors opérations de résidentialisation et d'habitat ?

Enfin, il faut signaler que l'accroissement de la problématique de l'économie informelle qui a cours sur le secteur n'a pas été rejointe par des leviers d'intervention de la GUP, élément qui est partagé par les bailleurs. Cet "évitement" du sujet par la GUP pose plusieurs questions : le manque de moyens de la GUP et la capacité à interpeller l'autorité publique en charge de ce domaine, l'impact du deal sur le cadre de vie et sur la réappropriation de l'espace public par les habitants.

Après une dynamique partenariale en début de démarche, suivie d'une stratégie d'implication citoyenne, l'« axe dur » de la GUP a plutôt brillé par son absence et essoufflé les premiers efforts produits. Mais outre les difficultés liées à la GUP elle-même, les plus grands obstacles à la gestion du site ont été de l'ordre des grands projets cernant le secteur (L2, PRU, AMETIS). Ainsi, si les diagnostics et les outils de la GUP sont bons, il semble que la stratégie de GUP n'a en revanche pas réussi à accompagner un projet urbain en lui-même assez « violent ». Les nombreuses opérations pensées dans l'optique d'une amélioration du cadre urbain ont fortement impacté la vie de quartier, tandis que les opérations de relogement et de résidentialisation ont laissé place à des aménagements dont la pertinence et l'efficience sont discutables. Alors que la gestion de l'habitat de la part du bailleur est vécue comme relative en fonction de la prévision ou non de la démolition et du relogement, le sentiment d'abandon n'a pas encore quitté les habitants.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6/ EN SYNTHÈSE

Une démarche de GUP pertinente et efficace mais soumise à des jeux de contraintes

Face à un foncier morcelé, un projet urbain particulièrement conséquent et des aménagements lourds qui le bordent, le vallon de Malpassé doit pouvoir compter à son entrée en PRU sur une GUP conquérante en temps de chantier et capable de réaliser son articulation avec les aménagements du PRU. Les grands enjeux en matière de GUP sont bien identifiés par les parties prenantes sur des temps de diagnostic. Un volontarisme affiché des acteurs de la GUP, du bailleur aux services métropolitains, semble également montrer qu'on « prend les devants » des difficultés de gestion, alors largement anticipées dans la rédaction d'une charte de GUP ambitieuse et priorisante. On note par exemple la stratégie innovante de la gestion des nuisances de chantier associée à un effort de médiation vis-à-vis des habitants et de réalisation d'aménagements concertés.

Par ailleurs, la formalisation d'une charte passée les premières actions de GUP réalisées en silo ont permis non seulement de coordonner les actions et de les rendre lisibles, mais aussi de parer la démarche d'outils de contrôle et de suivi qui ont facilité la continuité entre les actions réalisées.

Ces éléments encourageants ne masquent cependant pas des carences observées plus globalement sur les territoires de projets marseillais : un manque de moyens humains, financiers et techniques, symbolisés par le « système D » de la collecte d'encombrants – véritable symbole de résilience de la GUP et des actions estampillées Politique de la Ville. La question de l'interpellation des services techniques et des moyens alloués à la gestion des quartiers en renouvellement doit être posée.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

À RETENIR POUR LA STRATÉGIE GLOBALE :

› Un territoire pionnier en termes de gestion urbaine : Projet de Gestion Renforcée du bailleur, diagnostics en marchant dans le cadre de la Dynamique Espoirs Banlieues...

› Une GUP formalisée tardivement, mais dont le tuilage est cohérent et le plan d'actions volontairement opérationnel dès le démarrage de la charte, qui fixe les responsabilités de chaque acteur dans un partenariat dynamique ;

› Des complications en phase opérationnelle (manque d'association des services techniques en amont des projets ; un volet technique peu doté, une GUP davantage appuyée sur son volet social) ;

› Un volet social efficace mais entravé par l'omniprésence des chantiers, la trop faible articulation GUP/PRU, la définition a priori du PRU et l'incapacité de négocier des opérations non acceptées par les habitants (faible implication habitante, faible acceptation des aménagements transitoires finalement démolis) ;

› En germe, un échec relatif de la stratégie de projets «gérer en attendant l'ANRU »

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Métropole Aix-Marseille Provence
Direction Générale Adjointe Développement Urbain

Études transversales thématiques stratégiques dans le cadre du NPNRU

Lot 3 : Étude stratégique de GUP, méthode et organisation

Volet A / Bilan des démarches de GUP sur le PNRU 1

FICHE DE SYNTHÈSE

SAINT-BARTHÉLÉMY PICON-BUSSERINE

Les monographies présentent un regard global sur les démarches de GUP menées sur les 14 sites marseillais ainsi que sur les 3 sites métropolitains en PNRU, et servent de base à la construction d'une analyse transversale. Réalisées à partir d'une analyse des documents produits (conventions ou chartes, programmes d'actions, documents de bilan…) ainsi que d'entretiens auprès des acteurs, elles proposent une première analyse : types d'actions, moyens mobilisés, thématiques traitées, outils spécifiques, avancement, articulation avec le PRU, acquis, points de vigilance. Il s'agit également de présenter le sens donné à la GUP par les acteurs qui en ont la charge, avant d'en construire une définition collective au fil de l'étude.

La monographie de la démarche de GUP de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine s'appuie sur les entretiens réalisés auprès de deux chargés de développement projets urbains de la Politique de la ville (suivi d'un retour de l'équipe opérationnelle), de deux chefs de projet MRU, d'un responsable de division de la Direction Parcs et jardins (Ville), d'une cheffe de service et de deux responsables de division de la Direction Propreté urbaine et cadre de vie (AMP), d'une cheffe de service de la Direction de l'Innovation, de la prospective et du partenariat (AMP). Elle intègre également les points de vue des bailleurs sociaux recueillis et analysés par La Condition urbaine.

Février 2020

l'Adéus groupe reflex_ www.adeus-reflex.org marseille

LA CONDITION URBAINE
CONSEIL · ÉTUDE · PROJET

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1/ CONTEXTE :

Un territoire en grande restructuration confronté à un déficit de gestion généralisé

Un vaste territoire en restructuration

Au cœur du 14ème arrondissement de Marseille, le site de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine compte près de 2000 logements et s'inscrit dans l'ancienne ZUP du Grand Saint-Barthélémy. Créée dans les années 1960, l'ex *« ZUP n°1 »* s'étend sur 35 hectares et rassemble plusieurs cités HLM : Saint-Barthélémy III, Picon et Busserine – qui forment le secteur étudié – et, à proximité, Font-Vert, La Benausse, Les Flamants, Les Iris et la copropriété du Mail. De grands ensembles conçus, pour la plupart, dans le sillage des opérations de résorption des bidonvilles marseillais. Avec ses 6000 logements au total, le Grand Saint-Barthélémy constitue la plus forte concentration de logements sociaux de la ville et le plus important pôle Politique de la ville.

Depuis les années 1990, ce territoire fait l'objet de diverses interventions allant de la réhabilitation du patrimoine des bailleurs sociaux (aux Flamants, à Saint-Barthélémy III et à la Busserine), aux opérations plus récentes de renouvellement urbain (sur les sites du Vallon Malpassé, de Saint-Paul, Corot et Flamants-Iris).

Il fait également l'objet de lourds aménagements comme la création d'une Zone franche urbaine, de voies SNCF et de voies de transports en commun en site propre. La création d'une rocade, dite *« L2 »*, constitue l'un des aménagements majeurs bordant le secteur, conçu pour fluidifier les circulations et permettre la reconnexion des quartiers périphériques au reste de la ville. L'enjeu de coordination apparaît donc fondamental sur ce vaste territoire où se croisent une diversité d'opérateurs publics comme privés.

À l'aube du Projet de rénovation urbaine de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine, les difficultés urbaines et sociales perdurent malgré les interventions ciblées portant notamment sur la requalification de l'habitat. Si le secteur est correctement desservi en transports en commun et jouit d'un bon niveau d'équipements, il demeure néanmoins enclavé, entravé par une voie rapide (le boulevard Allende) et pâtit également d'une vétusté des logements, comme de la dégradation de certains équipements et espaces publics. Autant de facteurs concourant à l'isolement du quartier, selon les acteurs du PRU.

Lancé en 2011, le projet urbain vise donc une profonde restructuration des quartiers contigus de Picon et Busserine et porte essentiellement sur la réhabilitation et la résidentialisation des immeubles, sur la rénovation de certains équipements, sur la recréation de centralités, notamment commerciales, et sur l'amélioration des circulations *via* le réaménagement de la trame viaire, dans la lignée des travaux menés sur la rocade L2.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Une activité associative et militante historique

Signe distinctif, le territoire bénéficie d'un fort ancrage militant et associatif développé, en partie, dans le giron de la Politique de la ville. Un héritage qui a conduit les acteurs publics à identifier ces associations comme les structures « *historiques et motrices du développement social local* ». Ces forces vives ont également démontré leur capacité d'organisation en se regroupant en collectifs, pour s'emparer de diverses thématiques (comme l'habitat, l'emploi, les personnes âgées) et se hisser au rang d'interlocuteurs incontournables du débat public.

La multiplication des chantiers et les restructurations massives du territoire ont toutefois contribué à crisper les échanges entre habitants, associations et acteurs publics, l'aménagement de la L2 cristallisant particulièrement ces tensions.

Les luttes politiques qui traversent le territoire y participent également[1]. Parmi les revendications habitantes et associatives[2], sont attendues davantage de concertation sur les projets d'aménagement, ainsi que la prise en compte des enjeux de sécurisation des chantiers et de santé publique autour des travaux réalisés, *via* notamment la limitation des nuisances (bruit, pollution). Tout cela devant permettre une amélioration significative du cadre de vie durant cette période de transformation.

Entre des habitants s'estimant peu associés à l'évolution de leur environnement et d'autres éprouvant un sentiment d'abandon, un climat de défiance à l'égard des pouvoirs publics s'est progressivement installé sur le territoire. La GUP, suivie à ses débuts par les principaux acteurs locaux (le centre social Agora, le comité Mam'Ega, la CSF Saint-Barthélémy III, le CLCV Picon, etc.), ne semble avoir pu maintenir ce type de collaboration dans la durée. En témoigne l'abandon, par les habitants, de certaines instances où elle était traitée, telle que la « *Commission trimestrielle* », animée par MRU dans le cadre du projet urbain.

Un effet de loupe sur la gestion urbaine marseillaise

À Saint-Barthélémy, Picon-Busserine, les enjeux énoncés dans la charte de GUP sont relativement classiques et portent en premier lieu sur la **clarification des domanialités**. Espaces privés et publics ayant tendance à se confondre sur ce vaste territoire, leur distinction et l'identification de leur gestionnaire apparaissent nécessaires. Ce, d'autant plus en phase chantier, lorsque les travaux se multiplient.

Le diagnostic préalable à l'élaboration d'une charte de GUP et d'une action partagée fait état d'autres problématiques : un patrimoine vieillissant souffrant généralement d'un manque de gestion, le délaissement et la dégradation de vastes espaces, le faible entretien et le manque de sécurisation des cheminements piétons, et enfin l'impression persistante d'un mauvais état général (liée par exemple à l'état des « *enveloppes* », c'est-à-dire des façades, des enclos à ordures ménagères, etc.). Fait notable, le diagnostic ne s'en tient pas aux symptômes mais pointe des responsabilités et identifie des causes organisationnelles, jusque là rarement évoquées dans les chartes de GUP.

Sont ainsi soulevés, le **manque de coordination** entre les bailleurs (HMP et Logirem), la Métropole et la Ville, leurs interventions fragmentées se révélant en effet inefficaces. Plus précisément, l'on évoque les faiblesses d'une

1 Le Grand Saint-Barthélémy est identifié comme un territoire très politisé et complexe, comptant une mairie de secteur d'opposition, successivement socialiste, puis Front national.

2 Cf. Livre blanc. État des lieux : besoins et propositions. Collectif citoyens, logement et cadre de vie, 2010.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

gestion différenciée des bailleurs. Ses effets se vérifient particulièrement sur les grands espaces délaissés, dont la complexité tient à la répartition foncière et aux importants moyens de gestion que nécessite leur entretien. Concernant la Ville, la **gestion est jugée *« identique au reste du territoire »* et insuffisante** (en matière d'équipement et d'éclairage), les cheminements piétons se révélant particulièrement insécurisants. Le constat est similaire concernant la Métropole : les lacunes en matière d'**entretien et de ramassage des encombrants** alimentant la dégradation et la dangerosité des voiries.

Malgré ces constats partagés lors de la signature de la charte de GUP en 2012, force est de constater que près de 10 ans plus tard, les problèmes persistent. **Et pour cause, ce secteur concentre les déficits de gestion urbaine, généralisés à l'ensemble du territoire marseillais. Un déficit plus durement ressenti en quartier défavorisé, voire amplifié lorsque celui-ci fait l'objet de chantiers à répétition.**

Saint-Barthélémy, Picon-Busserine apparaît donc comme un vaste territoire dont la restructuration est coûteuse (plus de 200 millions d'euros de travaux) mais également complexe en raison du nombre d'aménagements qui s'y déroulent, du nombre d'acteurs qui y sont engagés et des tensions qui le traversent. **Le principal écueil de cette entreprise de restructuration urbaine demeure la gestion des espaces et des équipements livrés, au point que les investissements réalisés se trouvent aujourd'hui en péril**. Plus concrètement, entre déficit de gestion, dégradation des équipements, multiplication des dépôts sauvages sur les espaces délaissés et multiplication des chantiers, le quartier est devenu « *invivable* ». Une situation que la seule démarche de GUP peine inévitablement à redresser.

2/ LA STRATÉGIE

Méthode et répartition des responsabilités : une charte à forte visée opérationnelle

Au lancement du PRU, un état des lieux méthodique pour un démarrage rapide de la GUP

a) Inventaire des actions, clarification des rôles et des responsabilités

Cumulant les difficultés urbaines et sociales, souffrant d'insuffisance en matière de gestion urbaine, le secteur de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine, voit pourtant se succéder, depuis les années 1990, diverses actions et initiatives visant l'amélioration du cadre de vie. La démarche de gestion urbaine de proximité formalisée en 2012 se veut ainsi prolonger – et tenter d'unifier autour du PRU démarrant – l'ensemble des initiatives de GUP et des actions à caractère plus social, déployées sur le territoire. En cela la charte propose un état des lieux détaillé, clarifiant par

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

exemple l'organisation des équipes de gestion de chacun des bailleurs, listant les actions de gestion renforcées et les réorganisations des équipes auxquelles ceux-ci peuvent procéder.

Dans la perspective du démarrage des travaux, Logirem prévoit ainsi la fusion de ses unités de gestion de Picon et de Busserine, ou encore la création d'un poste de chargé de gestion Anru. HMP pour sa part est déjà engagé, depuis 2006, dans un processus de qualification et d'amélioration de sa gestion de proximité, *via* la démarche « *Qualigest* », supervisée par le CSTB.

Si la préparation au PRU et les initiatives en matière de gestion ne manquent pas, l'enjeu que pose la charte demeure bien celui de leur coordination. Sont ensuite précisément établis les lieux, modes et fréquences d'intervention de la Métropole concernant le cantonnage, ainsi qu'en matière de collecte des déchets et des encombrants. Sont enfin identifiés les services municipaux en charge de la gestion des équipements, certains équipements publics faisant l'objet de dégradation (squats, trafic de drogue, caches) que les travaux de sécurisation peinent à enrayer.

b) La clarification des domanialités, action-clé de la GUP

Ce vaste territoire que constitue Saint-Barthélémy, Picon-Busserine nécessite une scrupuleuse clarification des domanialités pour assurer la gestion de ses espaces. La nouvelle halte TER et ses abords (cheminements piétons, passage souterrain, espaces plantés) constituent un exemple de complexité de gestion des équipements livrés que la GUP vise à dénouer. En 2011, soit deux ans après la livraison de la halte, un bornage a permis d'identifier les parcelles, ainsi que leurs quatre propriétaires et gestionnaires (RFF, SNCF, Ville et Logirem), susceptibles de procéder à l'entretien des espaces, jusque là délaissés de fait.

Une fois cette clarification établie, il ressort néanmoins que les modes d'intervention comme leur manque de coordination ne permettent pas d'assurer un entretien de qualité qui pourrait contribuer à résorber le sentiment d'insécurité gagnant les abords de la halte peu sécurisés, peu éclairés, en somme peu amènes pour les habitants et usagers. **L'exemple de la halte TER confirme ainsi la nécessaire coordination des actions, au-delà de la seule prise en gestion des espaces qui n'est qu'un point de départ des démarches de GUP**.

c) Un volet social pré-existant à mobiliser

La charte fait enfin état des actions sociales engagées dès 2010, spécifiquement conçues pour accompagner le projet urbain, c'est-à-dire pour permettre aux habitants d'en être parties prenantes. Les entrées et les actions proposées sont multiples et touchent aussi bien à l'information-concertation, *via* des ateliers participatifs ; qu'à l'éducation et à la culture, avec des travaux sur la mémoire des quartiers, des résidences d'artistes, des ballades urbaines ; ou encore à l'insertion, à travers la création de chantiers éducatifs. Toutes ces actions, détaillées plus bas, constituant une première ébauche du volet social de la GUP.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Un plan d'actions développé autour de quatre thématiques

Une fois l'existant recensé (les initiatives locales, les actions mises en places), et les partenaires locaux de la GUP identifiés, la charte établit un plan d'actions décliné en quatre thématiques :

→ La gestion de l'espace urbain :

Partant du constat d'un entretien insuffisant des espaces extérieurs, voire de leur délaissement, l'enjeu est de clarifier au plus vite les domanialités. Cela permettant d'engager un travail de coordination des acteurs afin d'arriver à une gestion satisfaisante et uniforme du territoire.

→ La gestion des chantiers :

Le quartier qui connaît d'importantes restructurations fait l'objet d'une multitude de chantiers. L'objectif de la GUP est de les encadrer et de limiter les nuisances, tout en assurant la continuité de la communication avec des habitants en demande d'informations.

→ La gestion de l'habitat :

Il s'agit d'assurer la phase de transition que génère le PRU, en accompagnant la gestion locative des bailleurs, c'est-à-dire le relogement, l'accompagnement des familles, l'entretien des espaces et du bâti, y compris lorsque celui-ci est voué à la démolition. Une difficulté accrue par le vieillissement du patrimoine et la fragilité des ménages.

→ Le développement de la vie sociale :

Deux grands traits du territoire de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine ressortent de cet axe. L'enjeu du développement de la vie sociale, à travers la GUP, repose d'abord sur la valorisation de la dynamique sociale et culturelle locale. L'idée est donc d'appuyer des actions éducatives, culturelles, mais également de formaliser un processus d'information et de concertation (une demande des habitants identifiée lors du diagnostic de GUP). L'autre type d'actions, susceptibles de favoriser le développement de la vie sociale, relève de la tranquillité publique et de la prévention de la délinquance. Sont ainsi envisagées la réalisation de *« diagnostics sécurité »* et une meilleure coordination des partenaires concernés (CLSPD, bailleurs, État, écoles, Police Nationale, acteurs sociaux).

Une démarche de GUP ancienne que l'on souhaite perpétuer

La charte de GUP de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine est l'occasion pour la Politique de la ville et MRU de rappeler qu'il s'agit là d'une **formalisation de pratiques existantes sur les territoires en rénovation, et antérieures à l'Anru**. Celles-ci consistant à œuvrer auprès des bailleurs et des collectivités, en faveur d'une *« amélioration des services rendus »*.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

On parle ici peu de GUP, mais davantage d'une « *démarche* » à perpétuer, d'une « *action* » pour laquelle – comme cela était déjà convenu dans le Contrat urbain de cohésion sociale de 2007 pour les sites relevant du Grand Projet de Ville – le GIP MRU a la maîtrise d'ouvrage et la Politique de la ville, la maîtrise d'œuvre.

Si l'investissement des deux GIP sur ces territoires est réaffirmé, il n'est pourtant pas fait mention des types d'actions menées jusque là, ni des outils déployés, ou encore des résultats obtenus en termes d'amélioration des services. Tout au plus sait-on que ces actions étaient « *parfois expérimentales* ». En réalité, une démarche de GUP est bel et bien initiée sur ce secteur dès 2003, par la Politique de la ville. Peu de traces écrites sont disponibles, mais l'on y retrouve une stratégie d'intervention axée sur quatre thèmes prioritaires dans la perspective d'élaborer un plan d'actions, la formation de groupes de travail et la mise en places d'actions phares, sortes de fil rouge de la GUP sur ce secteur (et ailleurs dans la ville), tels que le traitement des voitures-épaves, la collecte sélective et l'hygiène (la dératisation et la désinsectisation plus spécifiquement).

Cette GUP expérimentale préfigure donc la démarche actuelle. Elle fait d'abord l'objet d'une convention en 2008, est relancée par les équipes Politique de la ville auprès du GPV en 2010, et donne finalement lieu à une charte en 2012. L'objectif que s'étaient fixé les équipes Politique de la ville dans les années 2000 – à savoir de parvenir de façon inductive et empirique à la consolidation jusqu'à la formalisation d'une démarche de GUP – est donc atteint.

Quelle mémoire de la GUP ?

Il est seulement regrettable que la charte ne fasse pas mention de l'historique de la GUP de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine. **Cela posant en effet la question de la cumulativité, de la superposition ou de l'articulation des actions récentes ou existantes en la matière**.

Pratiques et mémoire de la GUP demeurent fragiles puisqu'elles reposent principalement sur la mémoire des acteurs qui y ont pris part, ou se lit au hasard de quelques documents de travail. Ainsi un compte rendu du groupe de travail « *Hygiène* » revient, en 2011, sur l'historique de la GUP et précise qu'il reste peu de choses de la démarche expérimentale des années 2004-2008, ce en raison du départ sans remplacement du chef de projet Politique de la ville. Et d'ajouter que **la démarche s'est également heurtée à des dispositifs « *imaginés* » trop ambitieux et s'est épuisée faute d'animation, avant de laisser à la seule charge des bailleurs la gestion de proximité du secteur**. Sur ce constat, la démarche initiée en 2011, qui compte désormais davantage de moyens humains, entend bien réactualiser le diagnostic et la méthodologie employée pour rendre opérationnel le groupe de travail « *hygiène* ».

Une réactualisation faite, probablement, sur la base de documents de travail et certainement de mémoire d'acteurs présents en 2004, ce qui ne permet pas d'objectiver davantage la teneur de la première démarche de GUP et de ses ambitions.

Globalement, l'absence de référence à cette première expérience de GUP étonne et ce manque de précision contraste avec le soin mis dans la charte à établir une méthode détaillée de mise en œuvre et de suivi de la démarche. **Si le tournant vers une GUP davantage formalisée et en recherche d'efficience ne fait pas de doute, le bénéfice d'une approche historique et réflexive de ce type de démarche reste toutefois négligé**.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Malgré la méthode, une charte et un plan d'actions intenables à long terme

La méthode élaborée dans la charte de 2012 propose donc de fixer des principes d'amélioration des services communs à tous les sites du GPV, déclinés selon les spécificités locales. L'on peut supposer que l'objectif poursuivi est celui d'une intervention harmonisée et coordonnée sur l'ensemble du territoire, mais en pratique, ces principes restent encore une fois relativement flous et peu explicites

Au-delà, l'enjeu de la charte, à poursuivre dans la mise en œuvre de la GUP, demeure la recherche d'une certaine efficacité. Celle-ci passe par une **rationalisation du mode opératoire** : hiérarchisation ou priorisation des actions (dont le lancement pourra être conditionné par la demande sociale, par exemple), limitation des objectifs à atteindre (clarifier les domanialités, coordonner les intervention des différents services, etc.) et limitation des thématiques d'intervention (gestion de l'espace urbain, des chantiers, de l'habitat, développement de la vie sociale).

Les actions engagées doivent également faire l'objet d'un **suivi** scrupuleux. Pour cela, elles seront reportées dans des *« fiches actions cadres »* posant, outre un diagnostic et les objectifs visés, ses porteurs potentiels, leur mode de coopération, les moyens et outils à mobiliser, un échéancier et pour finir les critères et modalités d'évaluation. **Tout est donc calibré, de la mise en place à l'évaluation des actions, pour garantir à celles-ci un minimum d'efficacité**.

Quant au suivi de la GUP, la charte est signée pour une durée de quatre ans renouvelables, dans la perspective d'accompagnement des travaux du PRU. Son comité de pilotage est embarqué dans celui du Projet urbain, tenu tous les deux mois. L'instance a vocation à **favoriser le dialogue, la mobilisation et la coopération entre institutions, tout en veillant à la mise en œuvre des enjeux de la charte**. Le rythme de mise en œuvre de la GUP sur le territoire se veut donc serré. Le comité de pilotage est secondé par un comité technique, animé par le chef de projet Politique de la ville chargé de mettre en place des groupes de travail autour des actions engagées, ainsi que les outils de suivi et d'évaluation qui leur seront nécessaires.

Dans l'immédiat, la charte prévoit la création d'un groupe de travail *« évaluation »*, chargé de réaliser des diagnostics en marchant réguliers et des grilles d'observation visant à recenser les dysfonctionnements et assurer le suivi des actions. Comme sur les autres territoires marseillais étudiés, la charte prévoit une première évaluation à brève échéance, ainsi qu'une évaluation finale reposant sur trois critères : *« l'amélioration effective des espaces communs »*, *« l'avancement de la rédaction des conventions de gestion consignant les rôles de chaque partenaire »*, *« la satisfaction des habitants sur les mesures de concertation et d'information »* mises en place. Une évaluation portant, en somme, sur l'efficacité de la démarche de GUP engagée.

La charte et le plan d'actions sont méthodiques, précis, poursuivent un objectif d'opérationnalité et d'évaluation, et pourtant, au bout de 10 ans de mise en œuvre, ils se révèlent *« intenables »* pour les équipes Politique de la ville. La cause de ce déclin est essentiellement structurelle, et renvoie directement au déficit de gestion de proximité que connaît le territoire.

Dans les faits, la fonction de Chargé de développement de projet urbain s'est sensiblement déplacée de l'animation de la charte et de la mise en œuvre du plan d'actions, à la tentative de *« décortiquer »* des problèmes de gestion récurrents et au traitement des urgences en la matière.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

3/ LES ACTIONS / LES OUTILS

Un accompagnement social et opérationnel du PRU

Outils de suivi et de mise en œuvre :

→ Les Groupes de travail thématiques

Dans le sillage de la signature de la charte, la GUP de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine s'organise autour de Groupes de travail ouverts à un large panel d'acteurs (collectivités, bailleurs, associatifs) et porte sur divers thématiques : **gestion renforcée, chantiers d'insertion, propreté urbaine, gestion des chantiers**. À noter que sur ce dernier point, le groupe de travail n'a pas abouti. Si la gestion des chantiers est pointée dans la charte comme un axe nécessaire, en pratique, les équipes n'en ont alors pas l'expérience suffisante pour la mettre en œuvre..

Une fois par an, un comité de suivi est l'occasion de présenter, aux acteurs impliqués dans la gestion urbaine, un point d'étape de la démarche et ses perspectives à moyen terme.

→ Les Commissions trimestrielles

Les Commissions trimestrielles, créées et animées par MRU sont également un support de la GUP. Cet outil partenarial, en fonction jusqu'en 2017, rassemble le chef de projet MRU, le chargé de développement projets urbains Politique de la ville, le délégué du préfet, les bailleurs sociaux.

Largement ouverte aux intervenants locaux, associations de parents d'élèves, responsables d'équipements sociaux et commerçants, cette instance est conçue comme un lieu d'échange : on y transmet l'information autour du PRU (relogement, voirie, démolitions, etc.), on en attend des remontées et un *« ressenti »* du terrain. Au-delà du PRU, on y traite également de la gestion. Pour la Politique de la ville, cette rencontre est l'occasion de remobiliser la Mairie de secteur et les instances gestionnaires.

Plusieurs causes ont toutefois pu conduire à son étiolement : une baisse de fréquentation une fois passé le sujet mobilisateur du relogement, ou encore un boycott de ce type d'instances techniques par les habitants, faute d'une concertation suffisante autour du PRU. Globalement, les porteurs de la GUP (MRU, Politique de la ville, délégué du préfet) ont pu, de leur côté, manquer de coordination pour *« concilier gestion et communication »* autour du projet urbain (ce qui constituait pourtant un point clé de la charte), la GUP et ses problématiques finissant par s'effacer d'elles-mêmes. Pour relancer la dynamique, MRU a remplacé la Commission par des permanences régulières dont la mise en œuvre reste toutefois difficile. En 2018, l'équipe Politique de la ville a, de son côté, proposé la création d'une *« Commission cadre de vie »*. Une manière de prendre le relai de la Commission trimestrielle, et d'assurer le partage des diagnostics de GUP comme le suivi des actions.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Une procédure de suivi établie dans la charte

En termes de suivi, la charte prévoit la création d'un groupe de travail *« évaluation »* chargé de réaliser des diagnostics en marchant réguliers, accompagnés de grilles d'observation, afin de recenser les dysfonctionnements et évaluer le suivi des actions. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du dispositif de « diagnostics en marchant » de GUP, financé par l'Acsé, mettant à disposition un bureau d'études. Il est également fait mention de la mise en place d'outils de suivi dont la nature reste cependant à déterminer. Comme sur les autres territoires bénéficiant du dispositif national Acsé, une évaluation à 6 mois, confiée au cabinet d'études Chorus, porte sur le démarrage de la GUP au regard des thèmes ciblés par la charte (propreté des espaces, gestion des incivilités, gestion de la période d'attente et de la période de travaux, intégration de l'équipement SNCF, gestion des ordures et des encombrants).

Actions phares de la GUP :

La GUP de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine se caractérise particulièrement par l'attention portée à son volet social. **L'ambition est visible et le champ d'action de la GUP est large, au risque toutefois de brouiller les limites entre ce qui relève ou pas de la gestion urbaine de proximité**. Les objectifs à la fois proches et vastes de prise en compte des usages et d'implication des habitants dans le PRU peuvent ainsi être questionnés, les actions participatives à proprement parler relevant davantage du PRU que de la GUP.

→ Implication des habitants et prise en compte des usages

La démarche de GUP de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine intègre néanmoins une forte dimension participative visant la prise en compte des besoins et des usages dans l'aménagement ou la requalification des espaces extérieurs. Diverses instances consultatives sont menées à cette fin, comme par exemple :

- Les **ateliers** réalisés par l'Université du Citoyen et la Compagnie des Rêves Urbains, entre 2010 et 2013, notamment auprès des scolaires et des publics du centre social ou de l'Addap.

- Des **ateliers urbains** de concertation en pied d'immeuble, réalisés en 2014 par le paysagiste Jérôme Mazas, dans le cadre d'un projet d'aménagement du délaissé entre les bâtiments E et F de la Busserine.

- Une **enquête habitants**, AMO réalisée en 2014 par les cabinets Colline et InCittà, permettant de faire remonter les besoins en matière de GUP. La mission d'appui à la concertation menée par ce groupement conserve une articulation à la GUP, *via* la réalisation de *« points de gestion »*, rédigés à la suite de diagnostics en marchant portant sur l'état de certains bâtiments (locaux techniques, cages d'escaliers, portes, etc.). Comme souvent sur les autres secteurs étudiés, les prestataires des missions d'AMO assurent, par la même occasion, une **fonction de veille sur le territoire**, constituant ainsi un levier de GUP supplémentaire bien qu'occasionnel. Cette double fonction se vérifie encore avec cette mission d'AMO information/ concertation, renforcée afin d'assurer dans ce quartier en transformation une *« veille urbaine et sociale »*.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

→ Vie sociale, insertion, action culturelle

La vocation sociale de la GUP prend également appui sur des initiatives culturelles ou d'amélioration du cadre de vie, telles que :

- Les **chantiers d'insertion** : le secteur bénéficie de nombreux chantiers d'insertion ou chantiers jeunes, engagés par le bailleur Logirem ou portés par l'Addap dans le cadre de l'opération *« Printemps des quartiers »*, menée par la Communauté urbaine MPM. Ces chantiers apparaissent comme des leviers essentiels de la GUP, permettant d'intervenir notamment sur les espaces délaissés, mais dont la reconduction demeure souvent incertaine. Une précarité qui impose donc un déploiement stratégique de ce dispositif de la part des équipes Politique de la ville.

- Le **projet Quartier Créatif *« Jardins Possibles »***: Porté par Marseille Provence 2013, le GPV et le GIP Politique de la ville, le projet consiste en l'implantation de deux équipes artistiques, Safi et Coloco, respectivement designers et paysagistes. Ces résidences d'artistes proposent des ateliers participatifs et la réalisation d'une œuvre collective aux habitants du quartier. Des actions dont il est attendu qu'elles s'intègrent aux expérimentations existantes en matière de GUP. De manière générale, ce type de projet artistique, vise tout à la fois à aborder la rénovation urbaine sous un angle plus accessible aux habitants, à revaloriser l'image des quartiers prioritaires à travers la pratique artistique, à y promouvoir l'art et la culture. Ces projets apparaissant ainsi comme des leviers supplémentaires de la rénovation et de la *« normalisation »* des quartiers populaires. À noter que le projet a fait face à une forte opposition des principales associations locales, lesquelles y ont vu une *« logique d'affichage »* pour le Projet de rénovation urbaine, permettant de combler les lacunes du processus de concertation.

- Le **projet Signal Éthique** : porté par l'Addap et réalisé par l'association Safi, le projet propose aux jeunes de l'Addap, travaillant sur la gestion des déchets, de réaliser également une signalétique des lieux de vie sociale du quartier. Un moyen de s'initier aux techniques de menuiserie, de maçonnerie, ainsi qu'aux matériaux recyclables.

Le retour aux actions « basiques et urgentes » : un tournant dans la GUP

Au-delà des actions à vocation sociale, accompagnant le démarrage du PRU, la GUP se décline désormais autour d'actions plus classiques d'entretien et de gestion des espaces. Traitées au sein de groupes de travail thématiques, celles-ci portent par exemple sur les **problématiques de dépôts sauvages, d'éclairage public et d'enlèvement des encombrants, l'enjeu pour la Politique de la ville étant toujours de parvenir à leur coordination**.

C'est le cas des enlèvements de voitures-épaves, qui ont fait l'objet d'un important travail avec la préfecture. Sur ce territoire, **un problème majeur reste cependant celui de la prise en gestion des espaces et des équipements livrés**, comme évoqué plus haut. Cette problématique occupe la majeure partie du temps de travail du chargé de développement urbain et a conduit à **un resserrement de la GUP autour des problèmes d'entretien récurrents et de gestion des urgences**. La multiplication des fiches de signalement au détriment des fiches action (parfois doublées

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

d'un « *historique des signalements* », comme c'est le cas concernant les problèmes d'accès au centre social Agora), témoigne d'un délaissement du plan d'actions vers une stratégie d'alerte, de veille et de traitement des situations urgentes.

Au fil du temps, la GUP a donc perdu son caractère pro-actif, inclusif et partenarial – qu'il est pourtant possible de conserver même en sortie de PRU – pour se limiter à une fonction de veille, de relance et d'interpellation des services concernés, symptomatique d'une politique de gestion urbaine déficitaire. Un récent état des lieux à destination des directions métropolitaines fait d'ailleurs office de bilan et témoigne, là encore, des **problèmes de gestion de ce territoire que la GUP ne parvient pas à enrayer et au regard desquels elle a atteint sa limite dans l'accompagnement du PRU**.

4/ LES ACQUIS

Des avancées techniques et une GUP qui a « infusé » auprès des partenaires

La démarche de GUP mise en place à Saint-Barthélémy, Picon-Busserine a montré, jusqu'en 2015, une bonne articulation au PRU, un bon fonctionnement et des avancées techniques notables. Des opérations de dératisation, à l'enlèvement des voitures-épaves ou des encombrants, **le point fort de la GUP de ce secteur, et *a fortiori* de la GUP marseillaise, relève de l'action ciblée, coordonnée** (parfois interterritorialisée sous l'action conjointe des 4 chargés de développement projets urbains), ainsi que de la mise en relation d'acteurs issus de différents services. Celle-ci procédant généralement de l'information des acteurs de proximité, de leur mise en lien avec les services techniques de la Ville et de la Métropole, à travers la recherche collective de solutions en matière de gestion urbaine.

Parmi les actions de GUP ayant montré des résultats positifs, citons donc :

→ La collecte des déchets

L'exercice de clarification des domanialités, doublé de divers temps d'échange (diagnostics en marchant, sessions de rencontre avec la Direction de la propreté urbaine, groupes de travail) ont permis aux agents de proximité des bailleurs et aux équipes de proximité de la propreté, de se rencontrer, de mieux connaître le foncier, d'expliciter le règlement de la collecte et la répartition des tâches et des rôles (cantonniers, chefs d'agence, gardiens, etc.), de partager les difficultés également (voitures mal garées, etc.). **Outre l'approche technique, ces groupes de travail, parfois menés dans les loges de gardiens, ont favorisé le dialogue et la coopération entre des acteurs du territoire**

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

qui ne se connaissaient pas, permettant ainsi de « casser les représentations » et donc d'engager une dynamique de coopération.

La gestion des encombrant a fait l'objet d'un travail similaire. Une session conviant les gardiens et la Direction de la propreté urbaine a ainsi permis d'expliciter le système de collecte, de le clarifier (en distinguant ce qui relève des encombrants des ordures ménagères), d'identifier les dysfonctionnements dans la chaîne de ramassage et de mieux préparer l'enlèvement. Cette question illustre toutefois la **limite structurelle de la GUP marseillaise**. En pratique, le calibrage des marchés de collecte ne permet pas d'absorber le volume d'encombrants. La collectivité a, de son côté mis en place une mesure palliative quoiqu'insuffisante, en mettant à disposition des godets, 1/2 journée par semaine ; les bailleurs ayant recours, quant à eux, à un prestataire pour les remplir. En termes de GUP, les lacunes dans la collecte des encombrants ont inspiré le projet de recyclerie expérimenté à Frais Vallon.

→ La dératisation

Sur de nombreux secteurs marseillais, les démarches de dératisation coordonnées, montées et planifiées simultanément par les 4 chargés de développement projets urbains et le service Hygiène de la Ville de Marseille, ont fait leur preuve en limitant la présence des nuisibles. Nécessitant une organisation interterritoriale lourde, mais bénéficiant de marchés rapides, d'importantes campagnes ont ainsi été menées aux Flamants-Iris, à Malpassé, à Picon-Busserine (au sein des équipements scolaires, en période de vacances, notamment). **Visible et efficace, l'action est appréciée des habitants mais sa pérennisation fait défaut. Comme nombre d'actions de GUP, celle-ci tient à son portage et son animation**, ainsi dans le 13/14 ces démarches ont pris fin après le départ sans remplacement de l'agent en charge de la dératisation au service Hygiène de la Ville.

Travail partenarial de terrain, proximité et diffusion de la GUP dans les services

La démarche mise en place à Saint-Barthélémy, Picon-Busserine, illustre deux principes : **une gestion urbaine travaillée auprès des agents de terrain (gardiens, agents des services techniques) afin de créer une dynamique collective, et ce faisant, l'instillation de la notion de GUP au sein des services et de leurs directions**. Sur ce secteur, la démarche mise en place a pu « infuser », comprendre par là que, par la pratique, la notion de gestion, comme celle de proximité, ainsi que les modes d'intervention qui en découlent, ont trouvé un écho favorable chez les partenaires impliqués à une échelle de terrain, tels que les services techniques et les bailleurs. Des résultats tenant notamment au **portage conjoint de la GUP**, auprès d'eux, par la Politique de la ville et Marseille rénovation urbaine.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

5/ LES LIMITES

Limites structurelles, limites contextuelles et autonomie de la GUP en question

Bien qu'ancienne, méthodique, ancrée dans les pratiques et dans le territoire, la démarche de GUP de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine s'est considérablement appauvrie depuis sa formalisation en 2012. Les causes de ce déclin sont structurelles mais également contextuelles. **Elles tiennent aussi bien au contexte politique et social qui caractérise le territoire et y conditionne les interventions en matière de gestion, qu'aux problèmes plus organisationnels et structurels propres à la gestion urbaine marseillaise.**

On distingue deux temps dans la démarche de GUP mise en place sur ce secteur. Un temps favorable d'accompagnement de l'élaboration du PRU, durant lequel la démarche a déployé des actions à vocation sociale ou visant à impliquer les habitants et leurs usages dans la mise en œuvre du projet urbain et, une fois celui-ci en marche, un temps de resserrement autour des problématiques croissantes de prise en gestion des espaces et des équipements livrés.

Ce déplacement des objets de la GUP vers des questions de pure gestion n'est pas problématique en soi, mais il le devient lorsque la normalisation de la gestion urbaine ne peut être atteinte et que la démarche de GUP se réduit à la relance des partenaires et à la gestion des urgences quotidiennes. La GUP, comme c'est le cas ici, perd alors sa fonction de coordination, perd donc sa nature de *« démarche »* partenariale et endosse, pour l'entretien minimum du quartier, une **fonction palliative**. C'est en cela qu'une charte et son plan d'actions deviennent *« intenables »*.

L'affaissement d'une démarche de GUP peut apparaître comme un phénomène chronique. La convention de 2006, élaborée à Saint-Barthélémy, Picon-Busserine mentionne déjà un *« essoufflement périodique de l'efficacité des outils et des savoir-faire »* en matière de gestion. À l'époque on met en cause un défaut d'organisation collective, de coordination et de pilotage des actions que la convention entend davantage structurer et formaliser. Mais force est de constater que la formalisation de la GUP – si elle est utile sur le coup pour clarifier les rôles, les responsabilités et les ressources à exploiter – ne peut garantir à elle seule la pérennité de la démarche. **À long terme, l'outillage des équipes opérationnelles, comme l'implication de la gouvernance des deux GIP et son portage de la GUP auprès du droit commun se sont révélés insuffisants pour soutenir cette charte ambitieuse**. Au-delà, l'exemple de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine révèle deux lacunes : l'autonomie insuffisante de la GUP vis-à-vis du projet urbain et le manque de moyens alloués, de manière générale, à la gestion urbaine des quartiers de Marseille.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Le raccrochage de la GUP au PRU, un tournant délicat

Ce que l'on retient, en premier lieu, de la démarche de GUP de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine est son caractère paradoxal. Contre toute attente, elle ne semble pas parvenue à se déployer pleinement sur un territoire qui – parce qu'il est historique et expérimental de la Politique de la ville – pouvait *a priori* lui être propice. Le fait que la GUP n'y dispose pas d'une instance à part entière interroge d'ailleurs en ce sens. C'est en effet un traitement transversal des problématiques de gestion urbaine qui y est privilégié, celles-ci étant traitées dans les groupes de travail et dans la Commission trimestrielle animée par MRU.

Si globalement, l'imbrication de la GUP aux outils de la rénovation urbaine semble fonctionner tout au long du PRU, cet équilibre se révèle fragile et trouve sa limite lors de l'essoufflement de la Commission trimestrielle à la fin des années 2010. Sur ce territoire, le destin de la GUP est donc fortement lié à celui de la Commission trimestrielle et du processus de rénovation urbaine, au point de finir par pâtir du manque d'adhésion des habitants au projet urbain. Bien qu'ancrée dans le territoire, ancienne et omniprésente dans diverses instances de travail, **la démarche n'est donc pas pleinement parvenue à s'aligner sur la dynamique de rénovation urbaine, posant ainsi la question de l'autonomie de la GUP dans les PRU**. On sait que celle-ci fonctionne en dehors des projets urbains, y compris de façon informelle (comme l'illustre parfaitement le cas de Frais Vallon). Or le passage au PRU représente un tournant dans lequel la démarche de GUP et sa pérennisation sont fragilisées. Un même phénomène se produit d'ailleurs en sortie de PRU, lorsqu'il est difficile d'estimer si l'on est parvenu à une gestion normalisée, ou si cet état de fait ne tient qu'à la GUP qu'il faudrait alors poursuivre (une question posée à l'issue du PRU de La Soude- Les Hauts de Mazargue). **À Saint-Barthélémy, Picon-Busserine le problème que pose l'imbrication de la GUP aux outils de la rénovation urbaine est celui de la consolidation de la démarche**.

<u>En toute hypothèse, la consolidation d'une démarche de GUP pourrait donc passer par plusieurs facteurs :</u>

- Le fait de **disposer d'une instance à part entièr**e, comme la Commission cadre de vie proposée par l'équipe Politique de la ville, à la fin de la Commission trimestrielle. À cela s'ajoute le fait de **disposer d'un personnel dédié aux questions de gestion urbaine**. L'observation des autres territoires étudiés le montre, la GUP est fragilisée par un manque de ressources humaines sur lesquelles reposent entièrement l'*« animation »* des chartes, et de fait l'animation de telles instances se révèle coûteuse. Un équilibre reste donc à trouver entre conservation du caractère transversal de la GUP (*via* son traitement dans des instances voisines) et pérennisation d'une démarche entière de gestion. En creux, ces questions renvoient à celle plus large des moyens alloués à la GUP, de son portage et du rôle qui lui est accordé dans le fonctionnement des quartiers et dans la rénovation urbaine.
- Le fait **d'assurer une continuité dans la démarche**. Là encore, le *turn over* des équipes ou le non remplacement des agents de la GUP est un facteur d'étiolement.
- Corrélativement, **l'entretien de la mémoire de la GUP**. Celui-ci permettant de perpétuer les actions et les pratiques. À Saint-Barthélémy, Picon-Busserine la mémoire sans doute très riche pour un territoire expérimental de la Politique de la ville ne semble reposer que sur le seul récit d'acteurs voués à se succéder.
- Dernier facteur de consolidation de la démarche : **l'association des acteurs locaux et des habitants**, en somme, des forces vives du territoire. C'est d'ailleurs là l'un des principaux paradoxes observés sur ce secteur qui, bien qu'il se caractérise par un fort dynamisme associatif, ne voit qu'une implication limitée des habitants dans la GUP.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Un tel constat incite à penser que dans un contexte où la restructuration urbaine fait l'objet de critiques, où les chantiers impactent significativement le cadre de vie, et enfin où la gestion urbaine fait défaut, un seuil d'acceptabilité concernant l'état du quartier doit être recherché. Ceci apparaissant comme la condition minimum pour instaurer un climat de confiance, un cadre de collaboration et favoriser la participation des habitants à la démarche de GUP, comme à tout autre démarche participative d'ailleurs.

Un ensemble de contraintes constitutives de la GUP

D'un point de vue contextuel ensuite, la démarche ne semble pas avoir fait le poids face aux luttes politiques qui ont vidé les habitants de ses instances, ou encore face au désistement de certains partenaires dans la gestion des équipements, au premier rang desquels la Mairie de secteur, relai local dont l'implication permet à la GUP d'avoir lieu.

À Saint Barthélémy, Picon-Busserine, les premiers temps de la GUP ont permis de créer une dynamique entre les bailleurs sociaux et la Mairie de secteur favorisant l'intervention sur de petits espaces et équipements de proximité (square, équipements sportifs, etc.). Il convient toutefois de rappeler, malgré cet élan, la faiblesse des moyens avec lesquels composent généralement les partenaires de la GUP, la Mairie de secteur disposant ici pour l'entretien du City stade de la Busserine par exemple, d'une dotation de la Ville de Marseille autorisant une intervention sur cet équipement par an. À la fragilité économique, s'ajoute la fragilité politique. L'arrivée du Front national, les changements de personnel, le retrait d'un interlocuteur sur les sujets de gestion et de renouvellement urbain ont ainsi contribué à *« couper le contact »* avec la Politique de la ville et ses partenaires et ont conduit à l'essoufflement d'une démarche de GUP pourtant nécessaire dans un contexte de multiplication de chantiers d'envergure. ***« La mairie de secteur peut être un accélérateur des démarches de proximité… ou l'inverse » : la*** **GUP, en d'autres termes, repose intrinsèquement sur un fragile équilibre partenarial et politique.**

Sur un autre plan, la démarche s'est également heurtée aux difficultés des bailleurs à gérer leurs nombreux espaces ou à coordonner des opérations de réhabilitation. Opérations dont l'étalement dans le temps et la superposition impactent de fait la qualité de vie des habitants. Sur ce point, l'action de clarification foncière visant une meilleure coordination des interventions n'a pas entièrement porté ses fruits comme l'illustre, entre autres, la faible amélioration des abords de la halte TER. Un écueil qui interpelle quant à la **portée des actions de base de la GUP et à la prolongation de ses effets (identification du foncier, développement de méthodes d'intervention partenariales).**

Autre point cardinal, la gestion des multiples chantiers demeure également problématique. Sur ce secteur, où les restructurations ont été particulièrement denses, la GUP a pourtant *« raté de le coche »* par manque de préparation des équipes à une *« GUP chantier »*, appelant **une méthodologie d'intervention spécifique, mais également par manque de moyens,** les conventions Anru ne prévoyant aucun budget à cet effet. Un autre problème réside dans l'implication même des conducteurs de travaux. Celle-ci se trouve compromise lorsque les entreprises jugent les conditions de travail de leurs employés mauvaises (deal, racket à l'emploi), au point de limiter les interventions voire de se retirer du quartier. Outre les conditions d'intervention, le poids de l'image du quartier, dans l'implication sur site des entreprises prestataires, constitue donc une donnée à ne pas négliger. Sur un plan plus coercitif toutefois, certains acteurs de la GUP déplorent l'absence de garanties et de pénalités concernant la qualité des chantiers dans les contrats passés avec les prestataires. Un choix politique dont pâtit directement le cadre de vie.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

De manière générale, le rôle de de ces acteurs intermédiaires dans la GUP ne doit pas être sous-estimé, tout comme les *« effets collatéraux »* des opérations de rénovation. À titre d'exemple, l'un des enjeux majeurs en matière de gestion de proximité réside dans l'anticipation des modifications des contrats d'entretien que suppose la création de voies nouvelles. Globalement, le manque d'anticipation observé, du côté des services gestionnaires et des maîtres d'ouvrage, se traduit généralement par une prise en gestion tardive des espaces et des aménagements, parfois plusieurs années après leur livraison ouvrant ainsi la voie à leur dégradation. Enfin, le moment particulier de la rénovation urbaine supposerait de mettre en place un système de sur-entretien, ce qui renvoie là encore à la capacité des élus d'en faire valoir la nécessité et de l'imposer…

La démarche de GUP, comme c'est le cas ici, est sensible à **l'accumulation de divers dysfonctionnements d'ordres organisationnels, politiques, contractuels**. Autant de points dorénavant identifiés par l'ensemble des acteurs qui devraient donc moins être appréhendés comme des contraintes que comme des composantes de la GUP à objectiver. **Une manière de considérer davantage la GUP, non pas comme une démarche palliative freinée par ces contraintes, mais comme un système à organiser autour de ces variables.** En cela, le format de charte, comme sa portée en matière d'engagement des signataires, pourrait-être révisé pour prendre une forme davantage contractuelle et contraignante au regard des enjeux de pérennisation des investissements et de fonctionnement des quartiers que sous-tend la gestion de proximité.

Une organisation de la gestion urbaine problématique

En termes purement organisationnels, la GUP de Saint-Barthélémy Picon Busserine peut avoir pâti du passage de la Communauté urbaine à la Métropole, brouillant temporairement les compétences relevant de la Métropole et celles relevant de la Ville. Dans ce contexte, les questions de gestion reposent alors sur le seul volontarisme des techniciens et des chefs de services qui s'intéressent au sujet. Une démarche trop instable pour un vaste territoire dont la gestion impose plutôt méthode et coordination des acteurs. **La charte de GUP identifiant très tôt la nécessité de clarifier les responsabilités n'a donc pu pallier un déficit organisationnel généralisé**.

Sur un plan plus symbolique, la valeur d'engagement que représente la charte pour ses signataires est questionnée par les acteurs de la GUP. Ceux-ci présupposent souvent que la faiblesse d'intervention des services techniques renvoie au fait que la GUP et *a fortiori* l'intervention en quartier prioritaire est perçue comme une charge supplémentaire. Or ce n'est pas forcément le cas. Comme on le constate en Centre-ville (voir la fiche de Saint-Mauront), les services techniques reconnaissent aux démarches de GUP une fonction d'information, de transmission de connaissances sur le territoire qu'ils ont à couvrir (ses nouvelles délimitations, son fonctionnement socio-urbain, etc.).

De manière générale, les services déplorent, tout comme les agents de MRU ou de la Politique de la ville, un **manque de coordination, d'anticipation, d'association en amont de réalisations** qu'ils jugent parfois incohérentes. Concrètement, à Saint-Barthélémy, Picon-Busserine, cela peut se traduire par l'installation de trois types de collecte sur un même espace, ou par leur absence totale sur un autre. Parfois l'arbitraire est également une variable notable dans l'équipement du territoire : une pression habitante sur les élus de proximité peut conduire à supprimer des points de collecte en raison de nuisances visuelles ou olfactives qu'ils occasionnent. Les techniciens regrettent ainsi que ***« le politique prenne le pas sur le technique »***. En interne, la **circulation de l'information** est également lacunaire, les techniciens regrettent de ne pas avoir de vue sur les équipements livrés ou les nouveaux

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

espaces aménagés à prendre en gestion. Pour la hiérarchie, il faut y voir un **manque d'association des chefs de services aux démarches de GUP**, un fait contredit par la Politique de la ville.

Ce qu'il faut surtout comprendre de ce hiatus, c'est que tous les acteurs de la chaîne de gestion urbaine pâtissent de **dysfonctionnements d'ordres organisationnels et structurels, traduisant probablement un défaut de culture de la gestion de proximité à Marseille**. Celle-ci garantissant une meilleure répartition des rôles, des compétences et une stricte organisation autour de la gestion des quartiers. Pour MRU et la Politique de la ville, Saint-Barthélémy, Picon-Busserine apparaît comme un cas d'école de sortie de PRU dysfonctionnelle, faute de gestion urbaine suffisante.

À ce titre, l'équipe opérationnelle Politique de la ville a réalisé un travail d'objectivation des divers dysfonctionnements observés (manque d'association des services gestionnaires en phase de conception et de réception, défaut d'anticipation dans les procédures de marchés, livraison d'espaces déconnectés des usages, etc.), suivi d'une proposition de protocole de prise en gestion des espaces et aménagements. Le cas de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine est suffisamment notable pour que la Politique de la ville revête une fonction d'alerte auprès de sa direction métropolitaine quant à la nécessité de **normaliser et d'instituer une procédure de gestion urbaine**.

Déficit de gestion : la principale limite de la GUP

Globalement, quel que soit le territoire observé, quelle que soit la vivacité ou l'ancienneté de la GUP qui s'y déroule, celle-ci ne peut fonctionner si un minimum de gestion urbaine n'est pas assuré. **Efficace sur des actions ciblées et coordonnées (dératisation, enlèvement des encombrants), ou en termes d'instillation de pratiques collectives, sans reprise par le droit commun, la GUP peut ainsi voir ses effets et dynamiques se dissoudre.** Plus largement, une démarche de GUP demeure avant tout un levier, un appui au maintien, à l'amélioration voire à la normalisation de la gestion des quartiers prioritaires, mais elle n'a pas les moyens de se substituer au droit commun, et n'a pas les moyens de pallier ses dysfonctionnements les plus lourds.

La charte, éditée en 2012, a poursuivi des objectifs relativement restreints pour gagner en efficacité, mais sa mise en œuvre s'est rapidement heurtée à un déficit de gestion encore problématique aujourd'hui. Une note de 2013 émanant de l'équipe opérationnelle visait déjà à alerter les directions de la Politique de la ville et MRU du risque avéré de ne pouvoir mettre en œuvre la démarche, compte tenu des insuffisances et de l'inadaptation des moyens nécessaires à la gestion des espaces et équipements de ce grand territoire. Étaient ainsi pointés les abords de la halte TER, les espaces communs du patrimoine Logirem, les cheminements piétons, les terrains sportifs de proximité et enfin la collecte des encombrants. Ces dysfonctionnements, relatifs à un déficit de prise en gestion des équipements, des voiries, des cheminements, ou à des problématiques d'enlèvement des épaves et de dépôts sauvages, s'ils se sont déplacés (autour de la Crèche de l'Oeuf et du Centre social Agora, par exemple) persistent et sont devenus l'unique objet de la GUP.

Cela incite d'abord à penser qu'en 10 ans de mise en œuvre formalisée, la GUP n'a pas permis de normaliser la gestion des nombreux espaces urbains de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine (de ce point de vue, l'exercice de base de clarification foncière, fixé dans la charte, n'a d'ailleurs pas encore abouti). La nécessité d'une gestion

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

urbaine prend pourtant une dimension supplémentaire avec la multiplication des chantiers, aux abords desquels les cheminements piétons sales et encombrés deviennent potentiellement dangereux.

Concernant la dégradation des équipements neufs que ce déficit de prise en gestion occasionne, outre le fait que cela contribue à pénaliser l'accès aux services et aux biens pour les populations locales, voire à renforcer le sentiment d'abandon déjà éprouvé dans les quartiers défavorisés, cela discrédite la dynamique même de rénovation urbaine tout comme les PRU qui y sont réalisés.

Globalement, dans un tel contexte de pénurie et de délaissement, la GUP de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine semble devoir faire avec les moyens du bord pour tenter de redresser la situation, de maintenir une certaine normalité dans le quotidien des habitants. À ce titre, le poids des chantiers d'insertion dans la tentative de normalisation de la gestion des quartiers prioritaires est significatif. À 10 ans d'intervalle, force est de constater que l'inquiétude des équipes Politique de la ville, face à la diminution de ces chantiers restent inchangée. Décrits comme les principaux *« outils opérationnels »* de la GUP, permettant d'intervenir sur des espaces délaissés, leur utilisation soulève toutefois bon nombre de questions sur l'abandon de ces espaces par le droit commun, mais également sur le glissement de ces outils de l'insertion vers la gestion urbaine. Ces outils témoignant surtout de l'indigence des moyens alloués à la gestion des quartiers prioritaires, comme à l'insertion professionnelle de leurs habitants d'ailleurs.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

6/ EN SYNTHÈSE

Un enseignement des limites et des prérequis de la GUP

Saint-Barthélemy, Picon-Busserine illustre donc, malgré la méthode et l'ingénierie déployée pour la normaliser, les limites de la GUP face à une gestion urbaine lacunaire. De fait, cela interroge d'abord le bien fondé de la GUP lorsqu'un minimum de droit commun n'est pas assuré pour engager un processus de normalisation.

En second lieu, et au vu de la part des investissements réalisés et menacés, cela interroge la politique de rénovation urbaine dans des quartiers précarisés, surexposés aux déficits de moyens de gestion urbaine. À l'origine pourtant, tous les indicateurs d'une GUP efficiente semblaient réunis : celle-ci s'inscrivait dans une continuité des pratiques, reposait sur une méthode stricte en termes d'outils, de suivi et d'évaluation, et pensait scrupuleusement son articulation avec le PRU. Dans la pratique pourtant, la démarche s'est appauvrie, tâchant dorénavant de « *décortiquer* » des problématiques de prise en gestion des espaces et des équipements, en relançant les services concernés.

D'une démarche ambitieuse, pro-active et partenariale, la GUP est passé à une fonction de veille et d'alerte. Le cas de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine est globalement paradoxal, vu la somme des travaux et des investissements réalisés, vu le dynamisme local habitant et associatif qui le caractérise, vu l'historique de son rapport avec la Politique de la ville, l'impact de la rénovation urbaine comme des actions de GUP – pourtant susceptibles d'impliquer les habitants – est mitigé.

Il faut y voir une multiplicité de causes contextuelles, mais également organisationnelles et structurelles dans la manière d'assurer le fonctionnement des quartiers rénovés. L'on retiendra surtout que **l'exemple de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine illustre la limite de la GUP, au regard des dysfonctionnements et lacunes du droit commun. On y voit en effet qu'une démarche de GUP aussi ancrée, structurée et méthodique soit-elle ne peut compenser un déficit de moyens alloués à la gestion urbaine et ne peut compenser un déficit de culture de la gestion de proximité**.

Passé ce constat, **certaines mesures semblent nécessaires pour assurer un minimum de fonctionnement à la démarche de GUP engagée**, telles que : la mise en place d'une instance et d'un personnel dédiés aux questions de gestion urbaine, le fait d'assurer la continuité de la démarche pour résister au turn over des équipes (*via* l'entretien de la mémoire de la GUP, de ses outils et de ses actions notamment), et enfin l'association des forces vives locales, en relai et en soutien de la démarche.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

À RETENIR POUR LA STRATÉGIE GLOBALE :

› Méthode et formalisation de la démarche ne garantissent pas la pérennisation de la GUP, sans sa reprise par le droit commun.

› Le cas de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine illustre les limites d'une démarche de GUP qui se révèle particulièrement sensible aux évolutions du contexte social et politique local et qui, plus globalement, ne peut pallier un déficit de gestion généralisé ni un déficit de culture de la gestion de proximité.

› Certaines mesures peuvent toutefois améliorer la durabilité de la GUP : la mise en place d'une instance et d'un personnel dédiés aux questions de gestion urbaine, le fait d'assurer la continuité de la démarche pour résister au turn over des équipes (notamment en entretenant la mémoire de la GUP), et enfin l'association des forces vives locales en relai et soutien de la démarche.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Convention ANRU Grand Saint-Barthélémy/Grand Malpassé

Fiche opération

Démolitions 13 Habitat - Flamants

Date : juillet 2021
Rédaction : MAMP/MRU – CN

Plan existant



Plan de résidentialisation



Démolition bât. A2 et A4

Rappel chiffres
Bâtiment A2 : 40 logements – 4 200 m^2 SDP
Bâtiment A4 : 33 logements – 4 200 m^2 SDP

Métré des espaces libérés par destination
Emprise totale libérée : 2 130 m^2
Propriétaire actuel 13 Habitat

- Soit 2 130 m^2 pour futurs espaces résidentialisés

Devenir du foncier
Résidentialisation des bâtiments A1 et A3.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

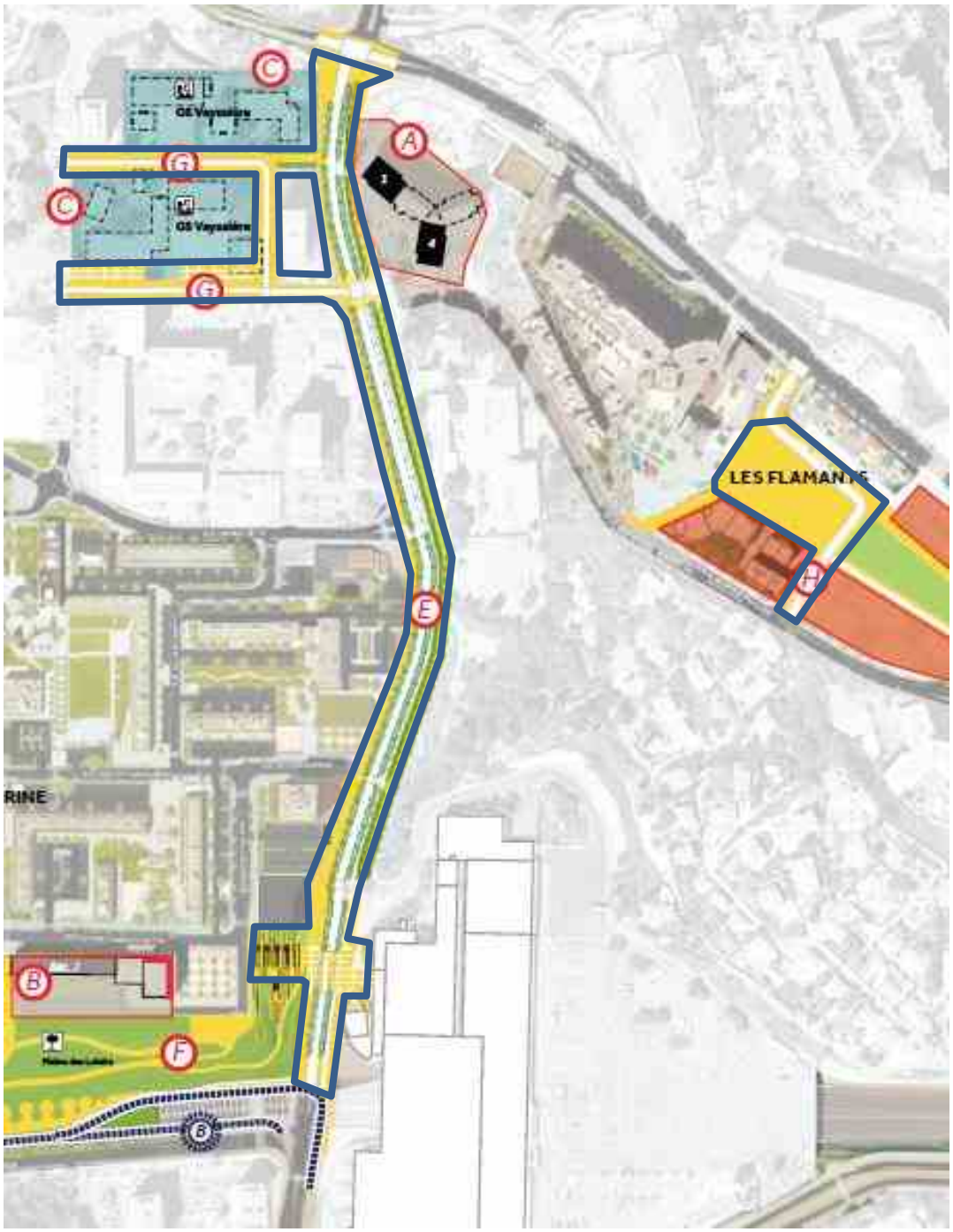
1Convention ANRU Grand ST-Barthélémy/Grand Malpassé

Fiche opération

Espace public AFL - Avenue Raimu - Voirie Vayssière

Date : mars 2021

Rédaction : MAMP/DOH - OC



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Couts
Travaux : 10 140 000 € HT
MOE : 900 000 € HT

Calendrier
Espace AFL : MOE en cours, démarrage travaux au S1 2022

Avenue Raimu : Faisabilité en cours, MOE en 2022-2023, démarrage travaux en 2024

Secteur Vayssière : Faisabilité en cours, MOE en 2022-2023, démarrage travaux en fonction des travaux sur groupe scolaire

Programme
Création d'une voirie et d'espaces publics autour du projet de l'AFL aux Flamants

Transformation de l'avenue Raimu en 2x1 voie avec création de pistes cyclables, en lien notamment avec la démolition partielle des Flamants.

Création d'un escalier entre le quartier de la Busserine et le centre urbain du Merlan, avec un parvis devant le théâtre du Merlan.

Requalification des voiries « Vayssière » en lien avec le projet de requalification des groupes scolaires, avec création de nouvelle connexion sur l'avenue Raimu

Superficies aménagées
Espace AFL : 5 000 m²
Avenue Raimu, y compris escalier : 17 000 m²
Secteur Vayssière : 7 000 m²

Foncier
Espace AFL : propriété de 13 Habitat. Echange foncier en cours dans le cadre du PNRU
Avenue Raimu et secteur Vayssière : propriété de MAMP/Ville de Marseille

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Convention ANRU Grand Saint-Barthélémy/Grand Malpassé

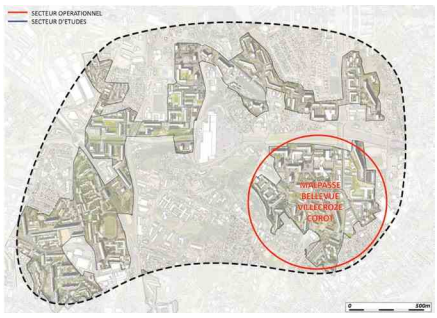
Fiche opération

Démolitions 13 Habitat - Bellevue

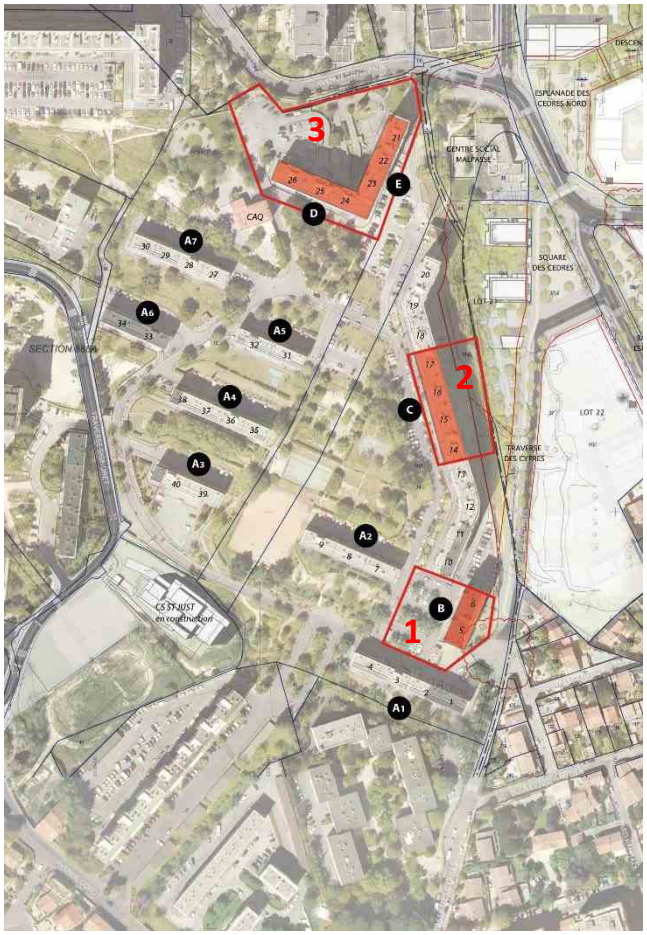
Date : avril 2021
Rédaction : MAMP/MRU – CN

Localisation

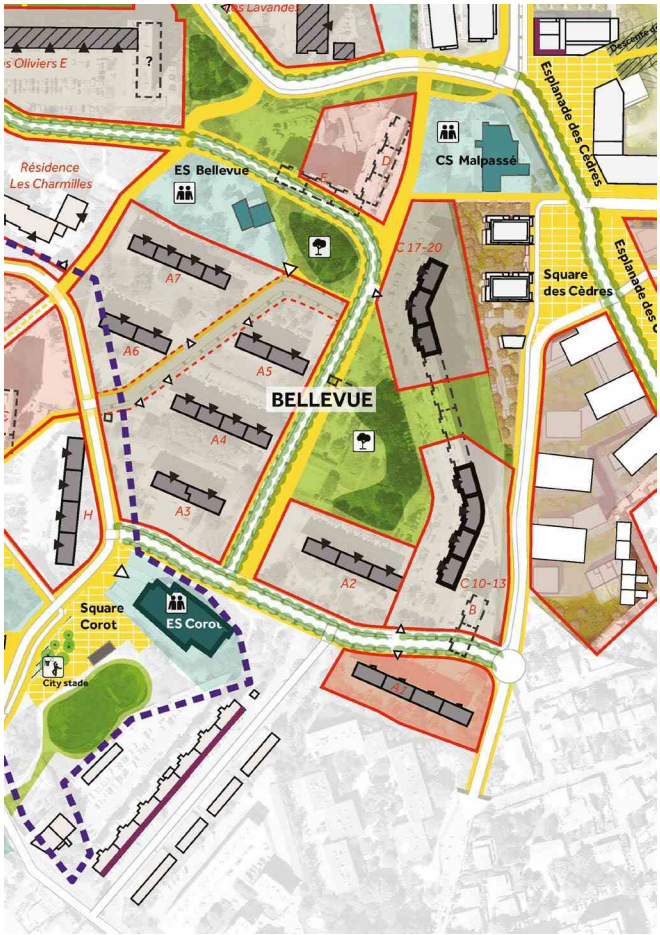
Secteur MBVC (Malpassé-Bellevue-Villecroze-Corot)



Plan existant



Objectif long terme



1. Démolition bât. B
2. Démolition partielle bât. C
3. Démolition bât. D et E

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Démolition bât. B

Rappel chiffres
Bâtiment B : 40 logements – 3 250 m² SDP

Métré des espaces libérés par destination
Emprise totale libérée : 2 500 m²
Propriétaire actuel 13 Habitat

- Soit 2 500 m² pour futurs espaces publics à acquérir par la Collectivité **pour 10 €/m² HT**[i] (valorisation de 25 000 € HT)

Devenir du foncier
Réalisation d'une voirie de liaison entre Malpassé et Corot, permettant le désenclavement Sud de la Cité Bellevue.

Démolition partielle bât. C

Rappel chiffres
Bâtiment C, cages C14 à 17 : 80 logements - 6 500 m² SDP

Métré des espaces libérés par destination
Emprise totale libérée : 2500m2
Propriétaire actuel 13 Habitat

- Soit 990m² pour futurs espaces publics à acquérir par la Collectivité **pour 10 €/m² HT**[i] (valorisation de 9 900 € HT)
- Soit 1500m2 pour résidentialisation 13H bâtiment C

Devenir du foncier
Création d'un espace public piéton et paysager de liaison entre la butte Bellevue et le vallon de Malpassé
Résidentialisation des extrémités du bâtiment C restant.

Démolition bât. D et E

Rappel chiffres
Bâtiment D : 64 logements – 5 500 m² SDP
Bâtiment E : 50 logements – 4 070 m² SDP

Métré des espaces libérés par destination
Emprise totale libérée : 6 000 m²
Propriété de 13 Habitat

- Soit une réserve foncière de 6 000 m² à 50 €/m² HT (valorisation de 300 000 € HT)

Devenir du foncier
Zone enclavée avec forte topographie, difficilement valorisable à court/moyen terme
Aménagement transitoire à prévoir sur cette emprise libérée

[i] Le prix de 10€/m² pour le foncier destiné à être aménagé par la Collectivité pourra être réévaluer dans le cadre d'un avenant.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Convention ANRU Grand Saint-Barthélémy/Grand Malpassé

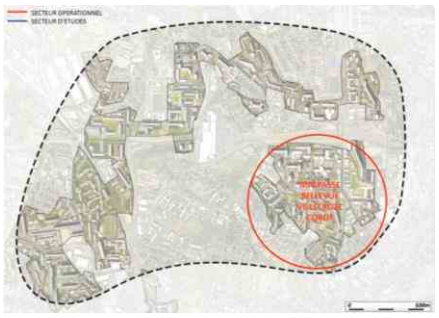
Fiche opération

Liaison Signoret-Cyprès / Rue Marathon / Rue du Péras

Date : juillet 2021
Rédaction : MAMP/MRU – CN

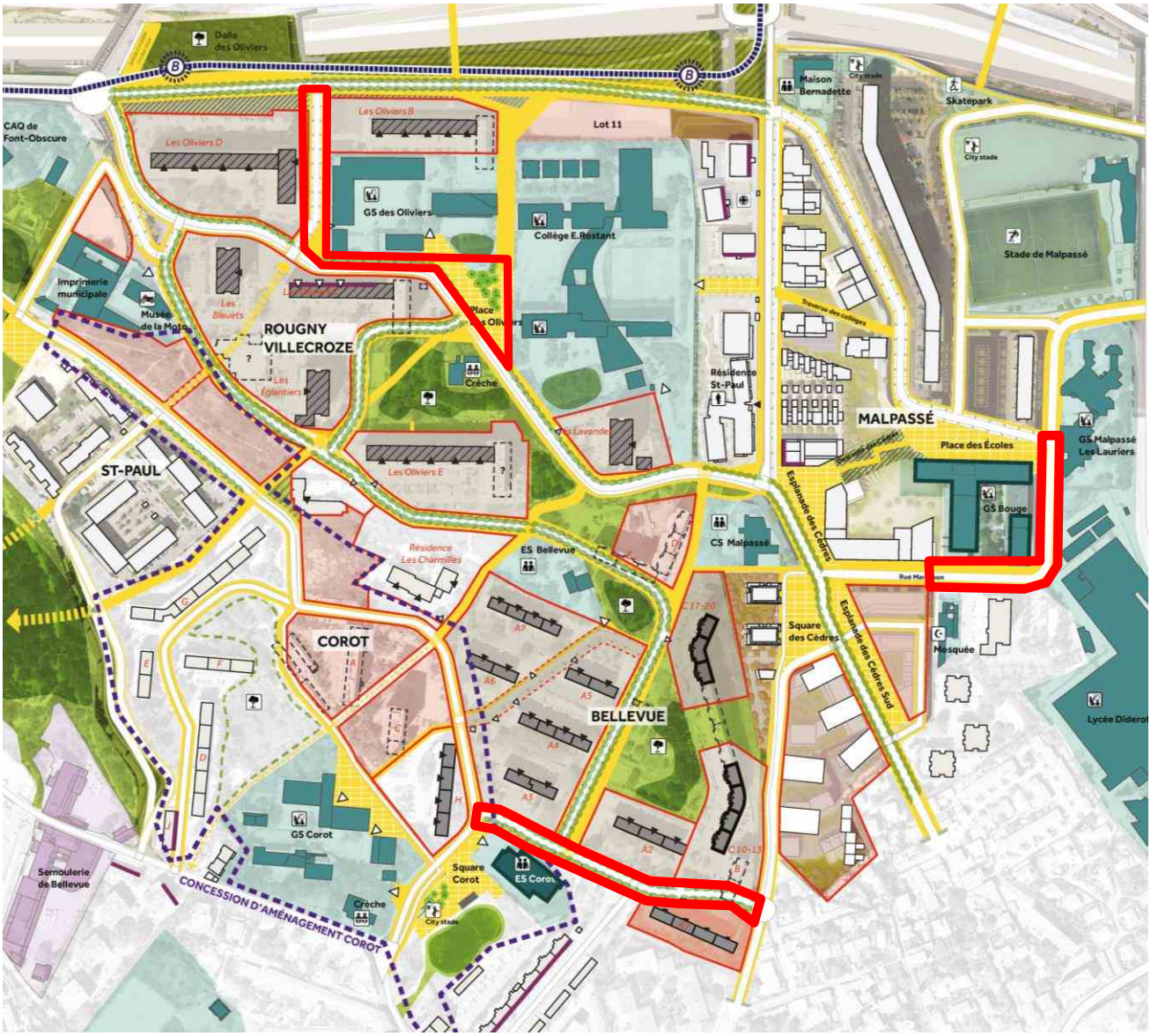
Localisation

Secteur MBVC (Malpassé-Bellevue-Villecroze-Corot)





1. Requalification de la rue du Péras/abords GS Oliviers
2. Requalification de la rue de Marathon/abords GS Bouge
3. Création de la voirie de liaison Signoret-Cyprès



DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Coûts d'opération

Travaux : 2 461 600 € HT
MOE : 246 160 € HT
Base financement : 2 925 000 € HT

Coûts d'opérations prévisionnels :

- Rue du Péras/abords du GS Oliviers : 1 M € HT
- Rue de Marathon/abords GS Bouge : 0,5 M € HT
- Liaison Signoret-Cyprès : 1,5 M € HT

Calendrier

- **Rue du Péras/abords du GS Oliviers** : Faisabilité, MOE en 2022-2023, Travaux en 2024 (démarrage travaux en fonction des travaux sur groupe scolaire Oliviers)

- **Rue de Marathon/abords GS Bouge** : Faisabilité, MOE en 2022-2023, Travaux 2024 (démarrage travaux en fonction des travaux sur groupe scolaire Bouge)

- **Liaison Signoret-Cyprès** : Faisabilité, MOE en 2023-2024, Travaux 2024 (démarrage travaux en fonction de la démolition du bâtiment B Bellevue par 13 Habitat)

Programme

- **Rue du Péras/abords du GS Oliviers** :
  Requalification de la rue existante en lien avec la résidentialisation des Oliviers B et D et la création de la voirie Mérimée prolongée (BHNS B4) : création de trottoirs, connexion à la nouvelle voirie créée au Nord.
  Requalification du parvis-place des écoles en lien avec la restructuration du GS des Oliviers (MGP en cours d'attribution par la Ville de Marseille).

- **Rue de Marathon/abords du GS Bouge** :
  Poursuite de la requalification de la rue, dont la première tranche a été réalisée en 2019 par la Métropole dans le cadre de l'opération Voies et place des Cèdres du PRU de Malpassé. Cette opération prévoit l'élargissement de la voirie existante en partie Sud de la parcelle du groupe scolaire en lien avec le projet de restructuration de cet équipement (MGP en cours d'attribution par la Ville de Marseille).

- **Liaison Signoret-Cyprès** : création d'une voirie de liaison dans la continuité de la Traverse des Cyprès, nouvelle voirie créée en 2021 dans le cadre du PRU de Malpassé. Cette voie publique a pour objectif de désenclaver la Cité Bellevue au Sud. Elle rejoint la traverse Signoret, en longeant la nouvelle MPT Saint-Just en cours de construction. D'une largeur de 19m, cette voie sera à double sens de circulation, avec stationnement longitudinal de chaque côté et dotée d'une piste cyclable et de trottoirs confortables. Sa réalisation est conditionnée par la démolition du bâtiment B de Bellevue (13 Habitat) et par la mise en double-sens de la Traverse des Cyprès.

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Superficies aménagées

- **Rue du Péras/abords du GS Oliviers** : environ 4000m2
  - Requalification rue Péras environ 125ml de voirie sur profil à 16m
  - Création d'un parvis des écoles sur environ 2000m2

- **Rue de Marathon/abords du GS Bouge** : environ 2800m2
  - Requalification d'environ 70ml de voirie pour la section Sud : élargissement profil à 20m
  - Rénovation d'environ 100ml de voirie pour la section Est : sur profil existant à 14m

- **Liaison Signoret-Cyprès** : environ 3850m2
  - Création d'une voirie d'environ 240ml avec profil à 16m

Foncier

- **Rue du Péras/abords du GS Oliviers** :
  - Foncier Métropole et Ville de Marseille dans sa majeure partie
  - Au Nord rue Péras, environ 700 m2 sur foncier bailleur HMP

- **Rue de Marathon/abords du GS Bouge** :
  - Foncier Métropole et Ville de Marseille

- **Liaison Signoret-Cyprès** :
  - Foncier bailleur 13 Habitat à acquérir : environ 3500 m2
  - Environ 350 m2 foncier Ville de Marseille

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Convention ANRU Grand Saint-Barthélémy/Grand Malpassé

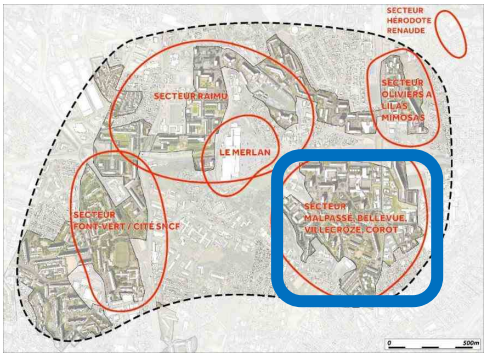
Fiche opération

Acquisitions & Démolitions - Bâtiments A et C – Copropriété Parc Corot

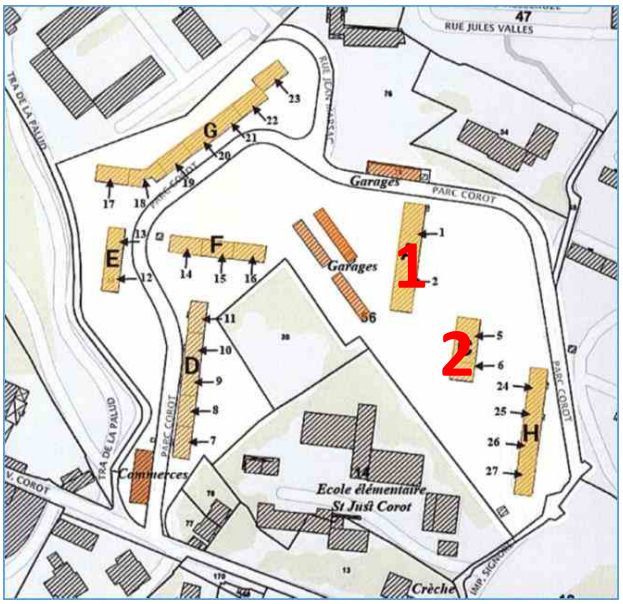
Date : septembre 2022
Rédaction : MAMP/MRU – DC

Localisation

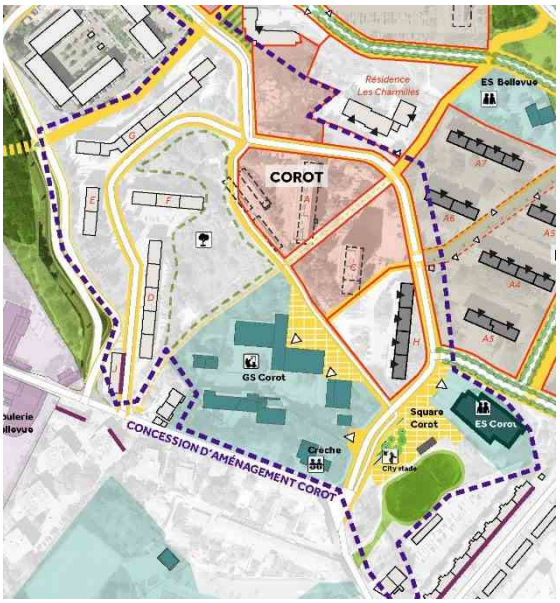
Secteur MBVC (Malpassé-Bellevue-Villecroze-Corot)



Plan existant



Objectif long terme



1. Démolition bât. A
2. Démolition bât. C

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Démolition bât. A

Rappel chiffres
Bâtiment A : 96 logements, R + 11, 2 cages d'escalier, 2 ascenseurs – 5 376 m² SDP

Métré des espaces libérés par destination
Emprise totale libérée : 5 400 m²

- 4500m2 valorisables pour de futures constructions à terme à 50 euros /m2 soit 225 000 euros
- 900m2 à aménager en espaces publics valorisables à 10 euros / m2 soit 9000 euros

Au total : pour **5400m2**, recettes de **234 000 euros soit en moyenne 43,33 euros / m2**

Devenir du foncier
Propriétaire actuel : copropriétaires de la copropriété de Corot
Acquisition par CDC Habitat AC
Vente (fictive) au concessionnaire CDC Habitat AC

L'ensemble de l'emprise libérée est destinée à être aménagée dans le cadre de la concession d'aménagement de CDC Habitat AC.

La valorisation de ce foncier a été estimé à **234 000 euros soit en moyenne 43,33 euros / m2.**

Planning
Acquisitions : 2021 à 2022
Démolitions : 1er semestre 2023

Démolition bât. C

Rappel chiffres
Bâtiment C, 66 logements, R+16, 2 cages d'escalier, 2 ascenseurs – 3 696 m² SDP

Métré des espaces libérés par destination
Emprise totale libérée : 5 200 m²

- 4500m2 valorisables pour de futures constructions à terme à 50 euros /m2 soit 225 000 euros
- 700m2 à aménager en espaces publics et donc valorisables à 10 euros / m2 soit 7000 euros

Au total : pour **5200m2**, recettes de **232 000 euros soit en moyenne 44,62 euros / m2**

Devenir du foncier
Propriétaire actuel : copropriétaires de la copropriété de Corot
Acquisition par CDC Habitat AC
Vente (fictive) au concessionnaire CDC Habitat AC

L'ensemble de l'emprise libérée est destinée à être aménagée dans le cadre de la concession d'aménagement de CDC Habitat AC. La valorisation de ce foncier a été estimé à **232 000 euros soit en moyenne 44,62 euros / m2**

Planning
Acquisitions : 2021 à 2023
Démolitions : 1er semestre 2024

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Convention ANRU Grand Saint-Barthélémy/Grand Malpassé

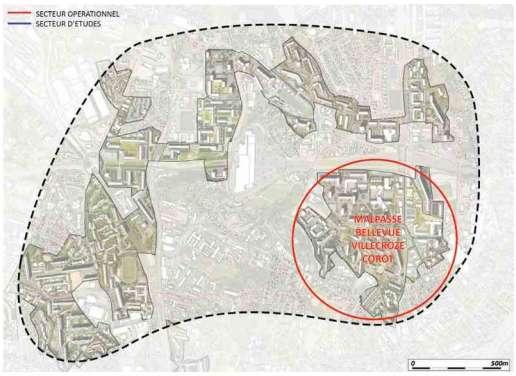
Fiche opération

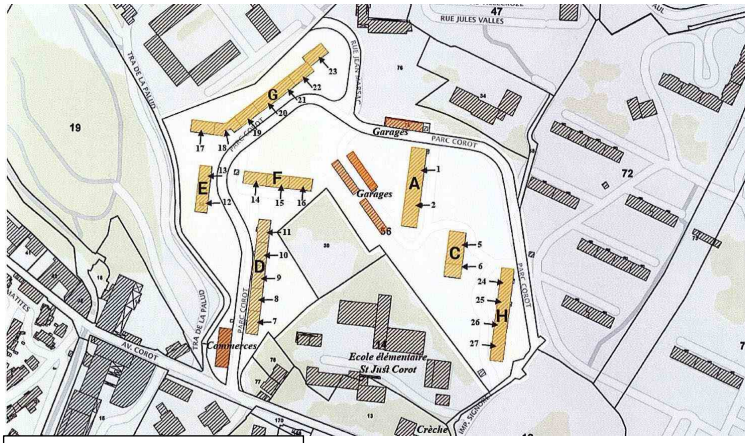
Copropriété du Parc Corot

Date : septembre 2022
Rédaction : MAMP/DOH/MRU/DC

Localisation

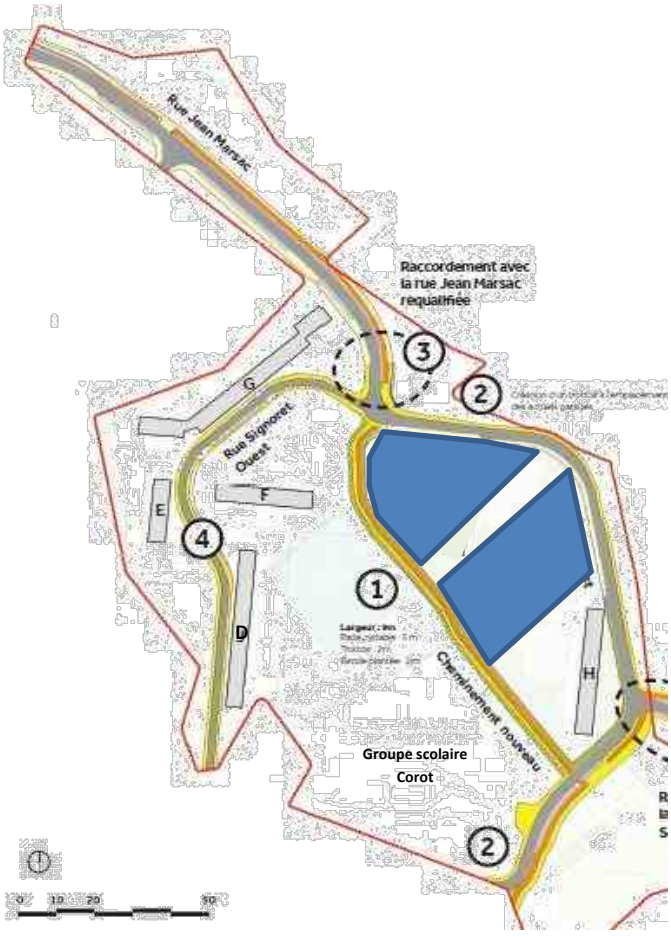
Secteur MBVC (Malpassé-Bellevue-Villecroze-Corot)





Existant

Etat futur



Légende

1- Piste cyclable / cheminement doux à créer
2- Création de trottoirs
3- Restructuration totale de la voirie - voirie neuve : sud de la rue Jean Marsac
4- Réfection de voirie : Signoret Ouest

12 300m2 espaces publics aménagés

Périmètre de la concession

9000 m2 réserve foncière (suite démolition bât. A et C)

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

Programme

Aménagement de 12 300 m2 d'espaces publics :

- Réfection de la voie Simone Signoret Ouest
- Création d'une piste cyclable le long de la voie Simone Signoret Est
- Création d'un parking de dépose minute à proximité de l'école
- Réfection d'un terrain municipal de proximité et de ses abords paysagés
- Création d'une voie de circulation en modes doux et accès pompiers au cœur du Parc Corot
- Création d'une allée piétonne à l'ouest de l'école
- Création de jardins partagés ou collectifs au centre du Parc Corot

Réserve foncière de 9000 m2 :

- Parcelles libérées par les démolitions des bâtiments A et C

Superficies aménagées

Aménagement de 12 300 m2 d'espaces publics :

- Voies publiques et cheminement : environ 7 800 m2
- Places et espaces publics : environ 1 000 m2
- Parc, jardins et aires de jeux : environ 3 500 m2

Réserve foncière de 9000 m2

- Parcelle de 4500 m2 libérée par la démolition du bâtiment A
- Parcelle de 4500 m2 libérée par la démolition du bâtiment C

Recettes envisagées

- **Terrain destiné réserve foncière** : 9 000 m² valorisation estimée à 70 euros / m2
  Soit une recette de 630 000 euros

Calendrier

- Aménagements : 2024- 2026
- Démolition garages : 2024

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

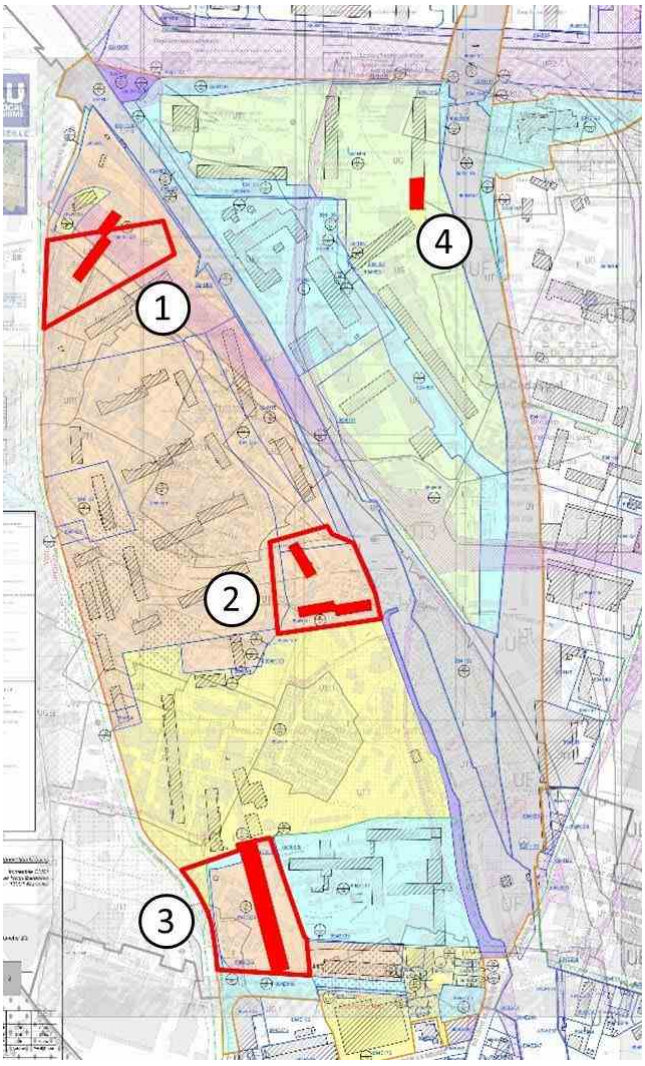
Convention ANRU Grand Saint-Barthélémy/Grand Malpassé

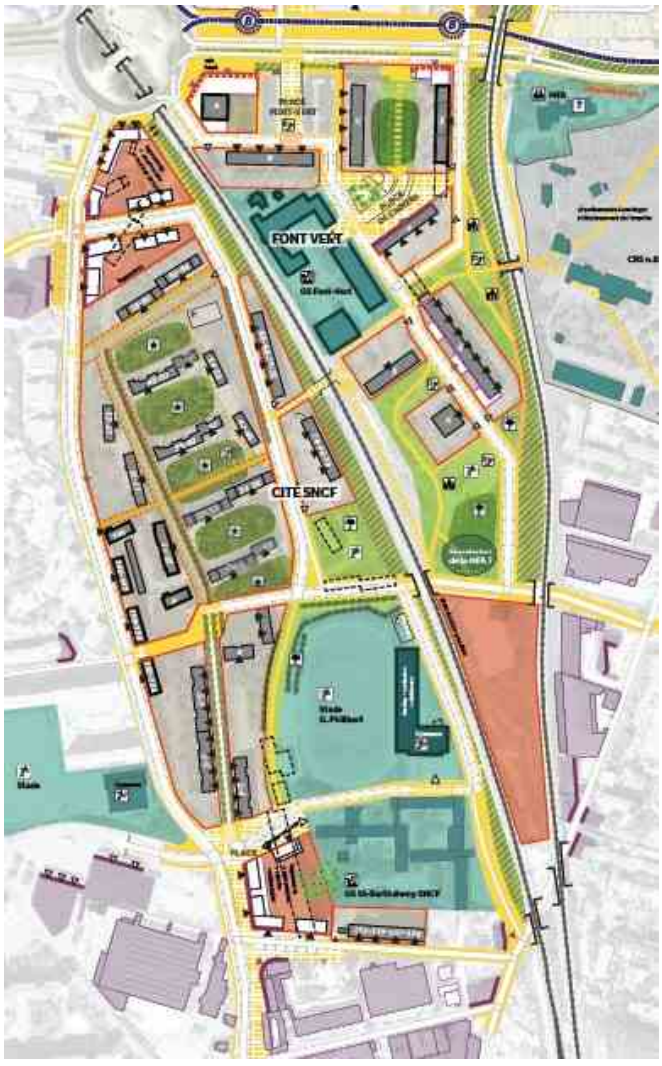
Fiche opération

Démolitions Logirem/ICF Habitat – Font-Vert/Cité SNCF

Date : Septembre 2022
Rédaction : MAMP/MRU – LB

Plan du foncier libéré





1. Démolition bâtiments 23-27 ICF Habitat
2. Démolition bâtiments 12-18 et 20-22 ICF Habitat
3. Démolition bâtiment 94-100 ICF Habitat
4. Démolition partielle bâtiment E Logirem

DocuSign Envelope ID: CA2FB515-1427-49FF-95C9-BE57BC653025

1. Démolition bât. 23-27 – ICF

Démolition de 18 logements

5930 m² libérés dont :

- 1680 m² pour la création d'espace public
- 4250 m² pour une opération de diversification AFL

Foncier : entièrement propriété ICF
Aménagement des voiries et de l'espace public hors convention ANRU.
Foncier diversification : contrepartie Action Logement cédé à 0 €

2. Démolition bât. 12-18, 20-22 – ICF

Démolition de 48 logements

6860 m² libérés dont :

- 1400 m² pour la création d'espace public
- 5460 m² pour de la résidentialisation ICF

Foncier : entièrement propriété ICF
Aménagement des voiries et de l'espace public hors convention ANRU.
Résidentialisation ICF hors convention ANRU.

3. Démolition bât. 94-100 – ICF

Démolition de 128 logements

8640 m² libérés dont :

- 3210 m² pour la création d'espace public
- 5430 m² de réserve foncière

Foncier : 7990 m² propriété ICF Habitat ; 650 m² propriété Commune de Marseille
Aménagement des voiries et de l'espace public hors convention ANRU.
Réserve foncière de 5430 m² à 110€/m² HT (valorisation de 597 300 € HT)

4. Démolition partielle bât. E – Logirem

Démolition de 16 logements

330 m² libérés pour de la résidentialisation Logirem.