

**CONVENTION DE TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE
QUARTIERS GRANDS CYPRES ET TRILLADE – NPNRU**

Entre les soussignés :

La Ville d'Avignon, représentée par Madame Cécile HELLE, Maire, agissant en vertu de la délibération n°2 en date du 4 juillet 2020 et spécialement habilitée en vertu de la délibération en date 22 février 2025,

Ci-après désignée « la Ville »

Et

La société Erilia, société anonyme d'habitations à loyer modéré et société à mission, au capital social de 5.399.472 euros, dont le siège social est situé 72 bis rue Perrin Solliers – 13006 Marseille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro B 058 811 670,

Représentée par son représentant légal et domicilié es qualité, Monsieur Frédéric LAVERGNE, Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « Erilia »

PREAMBULE :

A travers les interventions prévues dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement urbain, le secteur Médiathèque-Grands Cyprès-Trillade connaît une dynamique de mutation majeure, initiée depuis déjà une quinzaine d'années, avec notamment la réhabilitation de l'ensemble du parc social du bailleur Erilia.

Dans le but de désenclaver le quartier, le projet de renouvellement urbain a également inclus la démolition du bâtiment bas de la résidence La Trillade (63 logements), ainsi qu'une cage d'escaliers (8 logements) sur l'ensemble des Grands Cyprès. Les reconstructions sur l'ancienne emprise de La Trillade seront portées par la SPL Grand Avignon Aménagement et porteront sur un programme mixte de logements et d'activités, commerces et services.

Par ailleurs, le programme de renouvellement urbain prévoit le réaménagement des espaces publics, avec réalisation d'une vaste esplanade végétalisée et apaisée, au droit de la station de tramway « Les Sources », et un mail entièrement dédié aux modes doux qui viendra irriguer le quartier et desservir les équipements publics (groupe scolaire, Pôle Emploi, gymnase, Maison de santé etc.).

Conformément à la Convention NPNRU, la création de ces espaces publics est étroitement rattachée à la résidentialisation des résidences Erilia. Pour la qualité de vie des locataires, il s'agit en effet de clarifier l'organisation spatiale du quartier en octroyant un espace privé autour des habitations. Le parti-pris du projet urbain est de marquer la future limite espaces privés / publics par des massifs plantés aux pieds des façades. Ils assureront une mise à distance des logements et permettront une protection des espaces privés.

Au-delà de cette limite, le reste des cœurs d'îlot restera public. Le projet urbain concédé à la SPL Grand Avignon Aménagement prévoit de les réaménager de manière à constituer des espaces de détente pour l'ensemble des usagers du quartier.

Dans un souci de cohérence urbaine et paysagère, la conception des espaces privés résidentialisés et des cœurs d'îlots publics doit être pensée comme un tout. Ces espaces étant fortement imbriqués, une bonne coordination de leur réalisation est également une nécessité.

Aussi, une Convention de Transfert de Maîtrise d'Ouvrage d'ERILIA à la Ville d'Avignon a été définie pour les espaces privés résidentialisés, de manière à mutualiser leur aménagement avec celui des cœurs d'îlots publics. Ce faisant, la Ville d'Avignon obtiendra une maîtrise globale des études et des travaux sur ce secteur opérationnel, étant entendu que la réalisation en propre des travaux ne lui incombe pas nécessairement. L'exercice des attributions par un seul maître d'ouvrage implique qu'Erilia transfère de manière temporaire sa propre compétence de maître d'ouvrage sur les espaces extérieurs identifiés dans la présente convention. Toutefois, ces attributions ne pourront être mises en œuvre que dans les limites prévues par la présente convention.

Une fois les travaux réalisés, Erilia acquerra ces emprises résidentialisées (cf. Annexe 1). Les conditions d'acquisition du foncier à la Ville par ERILIA, évoquées à l'article 12 de la présente convention, sont détaillées dans un protocole foncier qui sera signé concomitamment. La présente Convention de TTMO fait l'objet d'une délibération au Conseil municipal de février 2025.

Il a été décidé ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

Etablie sur le fondement des dispositions de l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique, la présente convention a pour objet de transférer provisionnement la maîtrise d'ouvrage d'Erilia à la Ville dans les conditions ci-après.

ARTICLE 2 – PROGRAMME ET PERIMETRE

- **Le programme :**

Il s'agit pour Erilia de résidentialiser ses bâtiments. Le projet de résidentialisation portera sur les emprises foncières en tour de bâtiments, intégrant des haies végétalisées et des rez-de-jardin privatifs attachés aux logements (cf. Annexe 1).

Pour ces espaces à résidentialiser, Erilia sera associée à la réalisation et validation des Dossiers PRO et Dossier de Consultation des Entreprises établis par le maître d'œuvre.

En particulier, et dans les grands principes :

- Pour la création des rez-de-jardin privatifs, une attention particulière sera portée sur le niveau de prestation des séparations permettant de préserver la sécurité et l'intimité des résidents (ex. clôtures occultantes et murets le cas échéant).
- Pour le traitement paysager, les choix d'essences végétales seront en priorité locales et économes en entretien avec une vigilance sur les charges locatives induites.

- **Périmètre d'intervention :**

Le périmètre du projet est localisé sur le plan annexé à la présente convention.

Surface : 6 802 m² d'espace à résidentialiser.

ARTICLE 3 – CONTENU DE LA MISSION DE LA VILLE

La mission porte sur les éléments suivants :

1. Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles les travaux et les prestations de maîtrise d'œuvre seront réalisés
2. Préparation du choix, signature et gestion du marché de maîtrise d'œuvre
3. Préparation du choix, signature et gestion des marchés de contrôle technique, de sécurité et protection de la santé, d'OPC et autres prestataires d'études (sondage, relevé géomètre, diagnostics...)
4. Préparation du choix des entrepreneurs et fournisseurs, signature et gestion des marchés de travaux et fournitures, suivi et réception des travaux
5. Toutes autres actions de nature à permettre le bon déroulement de l'opération y compris médiation/surveillance du chantier
6. Actions en justice et d'une manière générale tout acte nécessaire à l'exercice de ces missions

7. Remise de l'ouvrage définitif à Erilia pour les espaces extérieurs et suivi de l'année de parfait achèvement

ARTICLE 4 – MODALITES FINANCIERES

L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération est de 893.519, 83 € HT / 1.072.223, 80 € TTC.

Elle se décompose comme suit :

- Prestations intellectuelles (maîtrise d'œuvre, contrôle technique, CSPS, etc...) : 75 085, 70 € HT, soit 901 028, 84 € TTC
- Total des travaux : 750 857 € HT, soit 901 028,40 € TTC
- Frais d'ingénierie : 30 034, 28 €, soit 36 041,136 € TTC
- Frais de conduite d'opération : 37 542, 85 €, soit 45 051,42 € TTC

Ce montant donnera lieu à un réajustement à l'issue des travaux en fonction des coûts réels de travaux, des marchés associés et des frais de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage déléguée. Ce réajustement sera opéré par voie d'avenant à la présente convention.

Les subventions de l'ANRU rattachées à la ligne « Résidentialisation » sous maîtrise d'ouvrage Erilia seront transférées au bénéfice de la Ville d'Avignon.

- L'ANRU prévoit un taux de subvention de 37,33% du montant HT des travaux, avec une estimation de travaux de 750 857 € HT et un coût global de l'opération de 893 519,83 €, soit 333 550, 95 €
- Une fois décomptée cette part fixe de l'ANRU, le montant TTC versé par Erilia à la Ville d'Avignon est de **738.672, 85 €**.

• **Coûts travaux estimatifs HT/TTC et détails par postes :**

LOT	Surface residentialisée	hors bâti	Prairie	Massifs plantés	Jardins	Emmarchements en béton	Clôtures barreaudées	Protections de massifs	Bande stérile	Chemineements	murs soubassement pour fixation	découpe garde-corps+portillon	Coût total
LOT A	618	273	60	122				48		81			22 600,00 €
LOT B	1179	112		73									5 840,00 €
LOT C	594	249	160							87			13 640,00 €
LOT D	4930	1915		826,7	128	18	78	468	204	364			181 026,00 €
LOT E	4508	1608		604,1	185	21	78	368	235	275			155 843,00 €
LOT F sud	3290	1348		554,4	124	18	78	250	116	304			135 242,00 €
LOT F nord	2700	1065		480,2	60	9	39	218	92	216			98 241,00 €
LOT H	737	232	91										1 820,00 €
Terrasse privatives											273	21	136 605,00 €
	PU (€/u)	6802	20	80	40	745	200	40	90	120	385	1500	750 857,00 €
						yc haie lmr accès jardins				- rampes ex.			110,39 €
													/m²

- **Dépenses subventionnables ANRU :**

DEPENSES SUBVENTIONNABLES			
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus par l' ANRU
Coût des travaux de résidentialisation de logement :	750 857,00 €	901 028,40 €	750 857,00 €
Coût des honoraires de maîtrise d'oeuvre liés aux travaux de résidentialisation :	75 085,70 €	90 102,84 €	75 085,70 €
Frais d'ingénierie :	30 034,28 €	36 041,14 €	30 034,28 €
Frais de conduite d'opération :	37 542,85 €	45 051,42 €	37 542,85 €
PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPÉRATION :	893 519,83 €	1 072 223,80 €	893 519,83 €
Montant des dépenses subventionnables :	893 519,83 €		
Taux de subvention de base :		37,33%	
Montant prévisionnel de la subvention ANRU		333 550,95 €	

- **Part Erilia :**

Part ERILIA		
Nouveau projet		
Montant TTC du prix de revient TTC	1 072 223,80 €	100%
Subvention ANRU	333 550,95 €	37,33%
Fonds propres ERILIA	738 672,85 €	62,67%

Ancien Projet		
Montant TTC du prix de revient TTC	2 854 080,11 €	100%
Subvention ANRU	881 100,00 €	37,33%
Fonds propres ERILIA	1 972 980,11 €	62,67%

La Ville s'engage à réaliser l'opération dans le strict respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle définis.

Toutefois, si l'une des constatations ou des propositions d'une des parties conduit à faire évoluer notablement les éléments de programme ou à remettre en cause le programme, l'enveloppe financière prévisionnelle ou le plan de financement, un avenant préalable sera nécessaire à la poursuite de l'opération.

ARTICLE 5 – MODE DE FINANCEMENT – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE DEPENSES ET DES RECETTES

Erilia s'engage à assurer le financement de l'opération avec des versements à la Ville en fonction de l'échéancier suivant :

- Acompte de 25% à la signature de la Convention de TTMO
- Acompte de 25 % à la signature de l'ordre de service des travaux
- Acompte de 45 % dans les 4 mois suivant l'ordre de service des travaux
- Solde de 5 % à l'achèvement des travaux, après présentation par la Ville du PV de réception des travaux.

A chaque échéance, Erilia procèdera directement au règlement des montants TTC dus à la Ville. Passé le délai de paiement légal, les sommes dues porteront intérêts moratoires.

ARTICLE 6 – CONTROLE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE

Erilia se réserve le droit d'effectuer à tout moment les contrôles techniques et administratifs qu'elle estime nécessaires.

6-1 Vérifications

La Ville devra donc laisser libre accès à Erilia et à son personnel à tous les dossiers concernant l'opération ainsi qu'aux chantiers.

Toutefois, Erilia ne pourra faire ses observations par mail ou lettre recommandée avec accusé de réception qu'à la Ville et en aucun cas aux titulaires des contrats passés par celle-ci.

Des représentants désignés par Erilia participeront aux différentes réunions de chantier. Dans tous les cas, Erilia sera destinataire des comptes-rendus en amont et les validera.

6-2 Règles de passation des contrats

Pour la passation des contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, la Ville se conformera aux règles de la commande publique en vigueur.

La Ville sera désignée comme personnalité compétente dans les instances attribuant les marchés. Elle assurera le secrétariat des séances et l'établissement des procès-verbaux et devra établir les convocations en respectant les délais de convocation légaux ou réglementaires.

6-3 Procédure de Contrôle Administratif

En cas de procédures de contrôle qui s'imposent à Erilia, la Ville sera tenue de préparer et de transmettre à l'autorité compétente les documents nécessaires aux fins de contrôle.

6-4 Elaboration et approbation à chaque étape de l'avancement du projet

La Ville s'engage à associer étroitement les services d'Erilia aux réunions de travail permettant les différentes itérations nécessaires à l'élaboration et à la conduite de projet. En ce sens, elle diffusera, très largement et régulièrement, l'ensemble des documents dont elle dispose auprès de ses référents et s'assurera de leur accord sur les comptes-rendus.

Un comité technique et un comité de pilotage dont la composition sera validée par la Ville et Erilia seront mis en place pour faciliter l'avancement du projet le cas échéant. Ils se réuniront autant que de besoin, et notamment aux phases clés des études : diagnostic, APS, APD, DCE/Appel Offres, et pendant la phase chantier si nécessaire.

ARTICLE 7 – RECEPTION DES OUVRAGES

A la fin des travaux, et avant les opérations préalables à la réception, la Ville organisera une visite des ouvrages à réceptionner, à laquelle participera Erilia. Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un compte rendu qui reprendra les observations de la Ville, d'Erilia et du maître d'œuvre. Ces observations seront reprises dans le procès-verbal des opérations préalables à la réception.

La Ville transmettra à Erilia les copies de tous les documents préalables à la réception des travaux.

La Ville devra s'assurer de la levée des réserves et transmettra la date prévisionnelle de réception des ouvrages à Erilia. La remise des ouvrages par la Ville à Erilia interviendra après réception des travaux notifiés aux entreprises et après la levée de réserves, pour celles qui rendent impropres la mise en service de l'ouvrage.

Un procès-verbal de remise sera établi contradictoirement.

L'échéance pour la remise des ouvrages sera fixée contradictoirement sur présentation d'un calendrier établi par le maître d'œuvre.

Le suivi des actions en garantie sera assuré par le propriétaire de l'ouvrage, ainsi, après remise des ouvrages, ce suivi sera assuré par Erilia.

Les éventuelles actions contentieuses engagées par la Ville en cours au moment de la remise des ouvrages, seront transférées à Erilia.

Les dossiers complets des travaux et ouvrages (DOE notamment) seront remis à Erilia dans un délai maximum de 4 mois.

ARTICLE 8 – ACHEVEMENT DE LA MISSION

La mission de la Ville (hors suivi des actions en garantie) s'achèvera lorsqu'Erilia lui donnera quitus après remise des ouvrages ou par résiliation de la convention dans les conditions fixées à l'article 8.

Le quitus est délivré à la demande de la Ville après exécution complète de ses missions et notamment :

- Réception des ouvrages et levées des réserves de réception ;
- Remise des dossiers complets comportant tous les documents contractuels, techniques, administratifs relatifs aux ouvrages ;
- Établissement du bilan général et définitif de l'opération et acceptation de celui-ci par la Erilia.

ARTICLE 9 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter du jour de sa signature.

ARTICLE 10 – MESURES COERCITIVES – RESILIATION

Si la Ville est défaillante, et après mise en demeure écrite en LRAR restée sans effet dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la lettre de mise en demeure, Erilia peut résilier la présente convention sans indemnité d'aucune sorte. Dans ce cas, la Ville devra rembourser sous un mois les acomptes versés par Erilia.

Dans le cas où Erilia ne respecte pas ses obligations, la Ville, après mise en demeure écrite en LRAR restée sans effet dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la lettre de mise en demeure, a droit à la résiliation de la présente convention sans indemnité d'aucune sorte.

Dans le cas de non-obtention des autorisations administratives pour une cause autre que la faute d'Erilia, la résiliation peut intervenir à l'initiative de l'une ou l'autre des parties sans versement d'aucune sorte.

Dans les trois cas qui précèdent, la résiliation ne peut prendre effet qu'un mois après notification de la décision de résiliation en LRAR. Il est procédé immédiatement à un constat des prestations effectuées par la Ville et des travaux réalisés. Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise les montants engagés et les mesures conservatoires que la Ville doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux effectués. Il indique enfin le délai dans lequel la Ville d'Avignon doit remettre l'ensemble des dossiers à Erilia.

ARTICLE 11 – LITIGES

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif territorialement compétent.

ARTICLE 12 – ECHANGES FONCIERS

Sous réserve de la réalisation des travaux, ERILIA acquerra à la Ville le foncier des parcelles résidentialisées à l'euro symbolique/Les modalités de cette acquisition sont détaillées dans un protocole foncier signé concomitamment à la présente convention.

Fait à Avignon, le

Pour Erilia
Le Directeur Général
Monsieur Frédéric LAVERGNE

Pour la Ville d'Avignon,
La Maire d'Avignon,
Madame Cécile HELLE

Annexe 1 : Projet global du renouvellement urbain du quartier Trillade Grands-Cyprés.

Les espaces résidentialisés autour des bâtiments ERILIA sont séparés des espaces publics par une ligne rouge.

