

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 122

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU-RHONE**

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 9 Septembre 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIA BARTHELEMY

OBJET

Approbation de l'avenant n° 1 de clôture à la convention pluriannuelle du Projet de
Rénovation Urbaine de "La Maille II" à Miramas.

**Direction de la Vie Locale
Service de la Politique de la Ville et de l'Habitat
139 19**

RAPPEL DES DECISIONS ANTERIEURES

Par délibération n°132 du 23 octobre 2009, la Commission Permanente a approuvé la convention relative au projet de rénovation urbaine (PRU) de « La Maille II » à Miramas.

Cette convention initiale prévoyait, pour un coût prévisionnel de 50.295.196 €, associé à une aide de 10.159.840 € de l'ANRU, représentant 20 % de ce coût, une participation départementale s'établissant, quant à elle, à 4.779.938 €.

L'essentiel des aides sollicitées auprès du Département a déjà fait l'objet d'un engagement en faveur des bailleurs maîtres d'ouvrage et du San Ouest Provence pour un montant global de 4.731.338 €.

OBJET DE L'AVENANT

L'avenant n° 1 de clôture soumis à votre approbation vise à :

- mettre en conformité la convention initiale signée le 25/11/2009 avec la convention type validée par le Conseil d'Administration de l'ANRU le 28 avril 2010 ainsi qu'avec les nouvelles dispositions du règlement général de l'ANRU paru au JO du 09 juillet 2011 et de son règlement comptable et financier approuvé le 26 février 2013,
- modifier le contenu de la convention initiale signée le 25/11/2009 ainsi que le plan de financement et les plans figurant en annexe.

CONTENU DE L'AVENANT

Les principales modifications du programme de rénovation urbaine portent sur :

A- l'accession à la propriété :

Au titre de la diversification de l'offre de logement sur site à l'Est (friche Miramaris), était initialement prévue la construction de 32 logements en accession sociale et de 65 logements en accession privée selon des typologies et des formes variées, hors financement ANRU.

Dorénavant, 27 logements en accession sociale bénéficieront d'un financement ANRU à hauteur de 270.000 €. Cela nécessite la création d'une nouvelle ligne budgétaire dédiée dans la nouvelle maquette financière, rendue possible grâce à la diminution de la participation de l'ANRU à l'opération « Aménagement des espaces publics-cheminements-démolitions ».

Par ailleurs, ce sont 126 logements en accession privée, au lieu de 65 qui seront construits par des opérateurs privés, hors financement ANRU.

B- l'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie du projet :

La participation de l'ANRU à la réalisation d'une étude détaillée sur les aménagements urbains passe de 37.500 € à 18.110 €.

Par ailleurs, afin de conforter les changements profonds intervenus dans le quartier, un plan stratégique sur la vocation urbaine du quartier et sur sa gestion au-delà du projet de rénovation urbaine sera élaboré, à l'issue de la période de conventionnement.

Ce plan stratégique local (PSL) doit permettre de :

- garantir la pérennité des investissements réalisés,
- consolider la dynamique de transformation urbaine,
- renforcer les actions entreprises en matière de mixité sociale dans les quartiers et les actions en faveur de l'égalité des chances,
- poursuivre la dynamique partenariale et les actions engagées en faveur du quartier.

La ligne évaluation prévue dans la convention, dont la logique était la même que le PSL, nécessite d'être renommée dans cet avenant de clôture.

Ce PSL sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Miramas. Son coût est estimé à 60 000 € HT associé à une participation de l'ANRU de 30.000 €

C- l'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif social :

1^e- au titre de la démolition :

Le coût, des démolitions des « Patios » par 13 Habitat ayant augmenté en raison de la découverte d'amiante dans les logements (2.620.535 € au lieu des 1.196.351 € initiaux), le taux de participation de l'ANRU a été ramené à 46% au lieu de 98%, sa subvention s'établissant désormais à 1.197.181 €, soit une augmentation de 28.053 €.

2^e- au titre de la production de l'offre locative sociale :

Malgré la hausse des coûts de construction des 23 logements PLAI par 13 Habitat, en raison de travaux supplémentaires liés à la dépollution du site, des VRD et une valorisation environnementale des logements, la participation de l'ANRU diminue, puisqu'elle passe de 967.827€ à 943.703 €.

En raison de la baisse du coût de construction des 18 logements PLUS-CD par « Le Nouveau Logis Provençal » (NLP) qui résulte des marchés de travaux, la participation de l'ANRU diminue, passant de 500.182 € à 494.030 €.

3^e- au titre de la résidentialisation :

La résidentialisation des « Remparts » par NLP enregistre un surcoût qui s'explique par l'augmentation en nombre et en surface et la difficulté supérieure de mise en œuvre du projet retenu par rapport au plan d'aménagement initial.

En conséquence la subvention de l'ANRU passe de 190.927 € à 219.219 €, cette hausse étant compensée par la diminution de ces participations aux opérations suivantes : résidentialisation des axes 19, 20, 21 par la SACEMI et aménagement d'un passage sous porche par 13 Habitat

D- L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements publics:

1^e - Aménagement et création des espaces publics :

L'intervention de l'ANRU est modifiée afin de prendre en considération sa participation à l'opération de construction de 32 logements dont 27 en accession sociale, soit 270 000 euros, qui viennent en diminution et les reliquats générés par les moins-values pour les opérations « liaison du quartier – avenue du 8 mai 1945 » (optimisation du tracé) et « étude d'aménagement urbain détaillé » (surestimation du coût prévisionnel).

2^e- Equipements de développement économique, commercial ou artisanal :

Dans la convention partenariale, le chapitre concernant l'unique équipement commercial du quartier est libellé comme suit :

« Un équipement commercial (épicerie) se trouve à l'entrée nord du quartier en pieds des logements de fonction de l'école. Ce commerce joue un rôle fédérateur dans le quartier ce qui justifie son maintien sur le site. Il est prévu de le positionner en rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment donnant sur la place centrale. Il sera ainsi au cœur de la centralité. Le commerce sera agrandi d'environ 100 m² pour atteindre 300 m². »

Ce chapitre est modifié comme suit :

« Un équipement commercial (épicerie) se trouve à l'entrée nord du quartier en pieds de logements de fonction de l'école. Ce commerce joue un rôle fédérateur dans le quartier ce qui justifie son maintien sur le site. Il est repositionné au 6/8, rue Serge Sabatier en rez-de-chaussée de la résidence « Le Jardin d'Ariane » face à la place centrale. D'une surface utile de 289,26 m², il est livré en béton brut (sols et murs), y compris attentes eaux usées, alimentation eau potable et attentes électriques ».

La maîtrise d'ouvrage de l'opération « Equipement commercial » est portée par La Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte Ouest Provence Habitat (OPH). Ce bien immobilier est loué à bail commercial avec option d'achat au commerçant du quartier, pour une durée de 24 mois, d'un montant TTC annuel de 5.935,61€ avec une date d'effet fixée au 26 septembre 2014.

Trois mois avant le terme du bail, le locataire devra demander la réalisation de la promesse de vente soit, au plus tard le 26 juin 2016. La réalisation de la vente devra intervenir au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la réception par OPH de la lettre recommandée marquant son intention d'user du bénéfice des termes du contrat. Le prix de vente est fixé à 396.000 € HT.

La procédure du bail à usage commercial avec option d'achat a été choisie afin de permettre à l'épicier de quartier de devenir acquéreur de son bien. Il n'était pas en capacité financière de porter l'aménagement du local et le coût d'acquisition en dépit des subventions. Ce dispositif lui permet d'étaler dans le temps son investissement.

L'ANRU intervient dans le financement de cet équipement avec un taux de subvention de 30 % basé sur le prix de revient global (396.000 €) et non sur le bilan d'exploitation, ce qui constitue une dérogation aux règles en vigueur.

E- Contreparties cédées à « Foncière Logement » et échéancier de réalisation :

Des modifications sont apportées aux modalités de cession des contreparties à « Foncière Logement » ainsi qu'à l'échéancier de réalisation de la convention (dates limites pour les décisions attributives de subventions les demandes de premier acompte et les demandes de solde).

F- Le plan de financement des opérations du programme

L'engagement de la Région passe de 2.450.400 € dans la convention initiale à 2.962.856 € au titre de l'avenant de clôture.

En revanche, la participation du Département reste fixée, comme précédemment à 4.779. 938 €.

Vous trouverez en annexe au présent rapport l'avenant n° 1 de clôture à la convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine de « La Maille II » associé à sa nouvelle maquette financière,

INCIDENCES BUDGETAIRES

Ce rapport est sans incidence financière.

PROPOSITIONS

Compte tenu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'avenant n° 1 de clôture à la convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine « La Maille II » à Miramas et la nouvelle maquette financière y étant associée, représentant une participation départementale globale d'un montant de 4.779.938 €, inchangé par rapport à la convention initiale,
- de m'autoriser à signer l'avenant susvisé.

Au bénéfice de ces précisions, je vous serais obligée de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL