

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 120

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 16 Décembre 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIA BARTHELEMY

OBJET

Projet de rénovation urbaine des quartiers de Corsy/Beisson à Aix-en Provence:
approbation de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle,

**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°35 du 20 mai 2011, la Commission Permanente a approuvé la convention pluriannuelle de mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine 2010-2014 des quartiers Corsy et Beisson à Aix-en-Provence, prévoyant l'octroi par le Département d'une participation globale de 2.436.537 €, dont 1.575.325 € au titre des réhabilitations et 861.212 € au titre de la construction de logements sociaux (financement du surcoût d'investissement).

Par ailleurs, par délibération n°188 du 27 avril 2012, la Commission Permanente a décidé d'octroyer à l'O.P.H. « Pays d'Aix Habitat » une subvention d'équipement complémentaire d'un montant de 228.750 € représentant 15 % du surcoût d'investissement associé aux travaux d'amélioration des performances énergétiques menés, portant ainsi la participation départementale aux travaux de réhabilitation à un montant de 1.804.075 €

OBJET DU RAPPORT

Le présent rapport a pour objet d'approuver la signature de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine des quartiers Corsy et Beisson à Aix-en-Provence.

Cet avenant n°1 a été élaboré afin de compléter et actualiser la convention locale initiale ainsi que ses annexes, sur le plan financier et opérationnel, mais aussi pour faciliter la gestion de la convention au quotidien.

Il vise pour l'essentiel à :

- redéfinir le programme des réhabilitations notamment sur le volet énergétique,
- optimiser, au regard des assiettes foncières et des règles d'urbanisme en vigueur, le nombre de logements sociaux construits,
- clarifier les domanialités foncières et les différentes rétrocessions nécessaires à la bonne avancée du projet,
- actualiser et évaluer le coût de chacune des opérations en particulier les travaux d'aménagement des espaces publics et de réfection des réseaux humides,
- prendre en compte le nouveau taux de T.V.A en vigueur, les règles de financement de l'ANRU ainsi que les abondements complémentaires des partenaires financeurs.

L'avenant, objet du présent rapport auquel il est annexé, propose donc d'apporter un certain nombre de modifications à la convention initiale.

Par famille d'opérations cela se traduit par :

- Les démolitions de logements sociaux :

Le règlement financier de l'ANRU prévoit que, concernant les opérations de démolition dont le financement est calculé sur la base d'un bilan donnant lieu à un déficit (recettes - dépenses), le taux de financement public ne peut excéder 70 % du déficit pour une opération financée en « crédits isolés ».

Or, dans la maquette financière initiale, le total de la subvention publique ANRU + collectivités était de 100 %. En conséquence le financement EPCI a été modifié.

La diminution de la subvention du Territoire du Pays d'Aix qui s'en suit sur les démolitions est intégralement reportée sur le financement des opérations de constructions neuves.

Les 3 opérations de démolition impactées sont les suivantes:

- bâtiment N de 13 Habitat en entrée du quartier Beisson (30 logements),
- bâtiment «Lopofa» de 13 Habitat en cœur de quartier Corsy (75 logements),
- bâtiment «Buissons ardents» de Pays d'Aix Habitat sur Corsy (40 logements) dont par ailleurs le montant de la dépense subventionnable augmente en raison de la prise en compte du coût du dévoiement des réseaux.

- La reconstitution de l'offre locative sociale :

- La « construction hors site Pamina (50% PLAI – 50% PLUS au lieu de 50% PLUS CD) » :
Initialement, le programme de Pamina prévoyait la construction de 38 logements, et ce, afin d'assurer la reconstitution de l'offre inhérente aux démolitions. La surface du terrain ne permettant pas de construire la capacité prévue, 13 Habitat a consenti à modifier le programme initial, en passant de 38 à 30 logements. Les coûts et financements sont réajustés proportionnellement à la réalisation du projet. En conséquence, la participation départementale passe de 216.524 € au titre de la convention initiale à 170.940 €, soit une baisse de 45.584 €

- La construction sur site Beisson (11 PLAI - 4 PLUS CD) :

13 Habitat reconstruit, sur l'emprise du bâtiment N, 33 logements sociaux neufs répartis comme suit :

- 15 logements (11 PLAI - 4 PLUS CD) inscrits au titre de la convention,
- 18 logements (12 PLUS – 6 PLAI) hors convention ANRU, faisant l'objet d'un financement Etat de droit commun.

Les 18 logements de droit commun, situés en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), ont nécessité, en raison de leur contexte et de leur historique, une dérogation aux règles de financement de droit commun obtenue le 4 décembre 2015.

- La construction hors site « La Chevalière » (50% PLAI – 50% PLUS au lieu de 50% PLUS CD) :

La réalisation de cette opération, initialement dévolue à 13 Habitat, qui a dès lors engagé des dépenses pour un montant de 148.694,43 € a été transférée à Pays d'Aix Habitat.

Le programme de cette opération reste à affiner.

Une nouvelle consultation des services de France Domaine est en cours sur la base du projet envisagé par Pays d'Aix Habitat (PAH) et du découpage foncier modifié en conséquence.

En raison des retards de calendrier et de modification de cette opération le plan de financement proposé par PAH sera soumis à validation des différents partenaires financeurs selon les règles de financements en vigueur lors du dépôt du dossier. L'aide départementale, pour sa part, est maintenue à son niveau initial de 210.012 €. L'Etat ne peut assurer le financement de cette opération à hauteur de 361.250 € comme prévu. Sous réserve de l'avis du Préfet et confirmation de la situation et du calendrier, l'opération serait financée en droit commun à hauteur de 190.000 € (règles 2015).

- La construction « terrain du stade » sur Corsy rebaptisée « Jardins de Corsy » (75% PLAI – 25% PLUS-CD) » :

La Construction par Pays d'Aix Habitat de 35 logements sociaux en cœur de quartier Corsy, voit sa dépense subventionnable augmenter de 81 160 €HT

En outre, son portage sur fonds propres évolue au profit du recours aux prêts bailleurs.

- La Construction hors site « Grassie – Ravanas » :

Le recours à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations permet au bailleur de maintenir le niveau de portage de l'opération sur ses fonds propres.

- Les réhabilitations :

- Les réhabilitations de 13 Habitat sur Beisson et Corsy:
- Les deux lignes de la famille réhabilitation «Beisson» (268 logements) et «Corsy» (206 logements) sont fusionnées,
- L'ANRU octroie une subvention complémentaire de 326.074 €
- 13 Habitat finance 437.223 € supplémentaires en fonds propres pour compenser l'augmentation du taux de TVA.

- La réhabilitation du bâtiment E sur Beisson par Pays d'Aix Habitat :

Le bâtiment E, nécessite une réhabilitation et une restructuration totale. Les diagnostics techniques effectués ont révélé la nécessité d'un investissement plus important, en tenant compte des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le coût des travaux connaît une augmentation conséquente passant d'une dépense subventionnable de 1.080.000 €HT à 1.716.872 €HT :

- Le Territoire du Pays d'Aix octroie un complément de 682.652 € (soit plus de 50% du financement de l'opération),
- Le Conseil Départemental octroie un complément de 15.000 € (délibération de la commission permanente n°188 du 27 avril 2012),
- L'ANRU octroie un complément de 12.383 €

- La réhabilitation de Beisson par Pays d'Aix Habitat :

Le programme de PAH prévoit des travaux d'aménagement intérieur en site occupé et des travaux d'isolation par la pose de nouvelles menuiseries.

La proximité de l'Atelier Cézanne site classé (le 17/12/1942) et l'inscription au titre des Monuments historiques (le 22/05/1974), ainsi que le label « patrimoine du XXe siècle » attribué à la cité Beisson, ont poussé l'Architecte des Bâtiments de France à imposer des menuiseries de qualité supérieure (aluminium).

Le coût des travaux passe de 6.547.500 €HT à 7.801.339 €HT en dépense subventionnable:

- Le Territoire du Pays d'Aix octroie un complément de 2.051.293 €;
- Le Conseil Départemental octroie un complément de 117 000 € (délibération de la commission permanente n°188 du 27 avril 2012),
- L'ANRU octroie un complément de 200.185 €

- La réhabilitation de Corsy par Pays d'Aix Habitat :

Pays d'Aix Habitat procédera à la réhabilitation des six bâtiments (185 logements) de Corsy par des travaux d'amélioration du confort des locataires (logements, parties intérieures, façades et toitures) et d'isolation thermique par l'extérieur. Ces travaux permettront d'atteindre le niveau de performance énergétique B au lieu du D/E précédent.

Le coût des travaux passe de 3. 610.738 €TTC à 5.236.543 €TTC :

- Le Territoire du Pays d'Aix octroie un complément de 1 193 005 €
- Le Conseil Départemental octroie un complément de 96. 750 €((délibération de la commission permanente n°188 du 27 avril 2012),
- L'ANRU octroie un complément de 127. 265 €

- La résidentialisation :

Sans changement de leur nature, les programmes de résidentialisation ont enregistré une hausse de leurs montants TTC compte tenu de l'augmentation du taux de TVA réduit de 5,5 % à 20%.

La Ville d'Aix et l'ANRU participaient au financement des opérations de résidentialisation, à hauteur de 5% des prix de revient.

L'ANRU a décidé de réaffecter sa part de financement, au profit des opérations de réhabilitation eu égard aux objectifs énergétiques attendus et aux contraintes d'engagement des subventions avant la fin de l'année 2013. Le non financement de cette opération par l'ANRU a été compensé par la Ville,

Pour faciliter la gestion administrative et financière de ces opérations, l'ensemble des lignes résidentialisation ont été regroupées en deux lignes (une par bailleur concerné).

- Les aménagements et la création d'espaces publics :

Le programme a été affiné sur les deux quartiers pour mieux répondre au projet de répartition des espaces publics et des espaces privés résidentialisés (prise en compte de la clarification foncière).

Pour faciliter la gestion administrative et financière, les espaces publics sont regroupés en deux familles d'opérations :

- espaces publics (places, esplanades, parvis, aménagements paysagers)
- voirie publique et reprise des réseaux EP.

La Ville municipalise les voies et réseaux pour ceux desservant un équipement public, des constructions neuves.

D'autre part, le présent avenant dresse la liste des voies et espaces devant faire l'objet d'une requalification.

- Les équipements publics :

Le programme d'équipements publics sur les deux opérations de rénovation urbaine a été substantiellement modifié.

D'une part, à Beisson le projet de médiathèque initialement programmé au cœur du quartier (belvédère), a été déplacé en périphérie du périmètre ANRU, afin de lui offrir une meilleure

visibilité à l'échelle de l'ensemble des quartiers nord de la ville (nouvelle localisation envisagée à proximité des bassins de rétention de Saint Eutrope). Ainsi son financement n'apparaît plus dans le cadre de la maquette financière du programme de rénovation urbaine. Cependant, l'aménagement du belvédère en espace public de qualité, qui accueille une œuvre remarquable de JM Othoniel, est intégré au projet d'espaces publics.

- D'autre part, pour Corsy, la ligne «Maison des familles-extension Centre A.Camus - rénovation local Corsy Club » est scindée en 2 lignes : «extension centre A. Camus» et « requalification centre A. Camus - rénovation local Corsy Club ».

Le Conseil Régional consent une augmentation de sa part de financement.

Le Conseil Départemental pour sa part, accorde une aide financière de 206.359 € pour l'extension du centre A. Camus. Il s'agit là de la valorisation d'une aide accordée à la Ville par délibération de la Commission Permanente du 29 novembre 2013 n°210 au titre de l'aide aux communes.

- La Construction d'espaces commerciaux, artisanaux et sanitaires :

A ce titre l'opération « Maison pluridisciplinaire de santé Beisson » est actualisée et détaillée.

- L'ingénierie et la conduite de projet :

Les lignes suivantes sont modifiées dans leurs montants et répartitions financières entre partenaires :

- «Etudes urbaines opérationnelles Corsy/Beisson» est fusionnée avec la ligne «AMO» pour devenir « Etudes urbaines pré-opérationnelles Corsy/Beisson (AMO) ».
- «Etudes économiques et commerciales»,
- «OPC urbain»,
- «Conduite de projet (mission d'accompagnement)». Son intitulé est précisé : « Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ». Sa base prévisionnelle de financement est également modifiée (prise en compte du coût HT),
- «Concertation Corsy/Beisson ».

Enfin des opérations initialement hors convention sont rajoutées afin d'être valorisées.

Il s'agit :

- du pôle économique et commercial Corsy,
- de l'opération MédiCorsy,
- de l'entrée de ville route de Galice,
- de la réfection des écoles,
- de la reprise des réseaux d'eau usée et d'adduction d'eau potable,
- de la construction de logements sociaux,
- du parc Cézannien.

Ainsi est-il fait état de la subvention de 434.698 € qui a été attribuée à 13 Habitat par délibération de la Commission Permanente du 25 mars 2016 n°120, pour la construction sur Beisson de 18 logements PLAI et PLUS au titre du droit commun.

Le coût global du programme est ramené de 69,25 M€ au titre de la convention initiale, à 62,52 M€

La participation départementale associée à ce premier avenant, passe de 2.436.537 € à 2.826.062 € sur une base de financement du projet de 43.606.902 €, soit une augmentation de 389.525 € due essentiellement à :

- la prise en compte de la subvention complémentaire d'un montant global de 228.750 € attribuée à Pays d'Aix Habitat par délibération de la commission permanente du 27 avril 2012, au titre de la réhabilitation, ayant nécessité la majoration à concurrence du montant susvisé du réparti de l'AP inscrite au budget départemental,
- la valorisation de l'aide accordée à la Ville d'un montant de 206.359 € au titre de l'aide aux communes, pour l'extension du centre A. Camus par délibération de la Commission Permanente du 29 novembre 2013 n°210,

Ces augmentations sont compensées en partie par la baisse de la participation départementale à l'opération de « construction hors site Pamina » par 13 Habitat, du fait de la diminution du nombre de logements reconstruits susvisée, pour un montant de 45.584 €

Au titre de cet avenant la participation départementale se décline donc comme suit :

Opérations	Maître d'ouvrage	Base de financement du projet en euros	Contribution du Conseil Départemental en euros	Taux de participation
<u>Création de logements sociaux:</u>				
- Construction hors site Corsy Pamina	13 Habitat	4.829.980	170.940	4 %
- Construction sur site Beisson	13 Habitat	2.414.990	91.168	4 %
- Construction hors site Chevalière	Pays d'Aix Habitat	-	210.012	-
-Construction Corsy « jardins de Corsy »	Pays d'Aix Habitat	5.801.936	213.268	4%
- Construction hors site Grassie/Ravanas	Sacogiva	3.017.553	130.240	4 %
S/TOTAL		16.064.459	815.628	5 %
<u>Réhabilitations :</u>				
-Beisson/Corsy	13 Habitat	10.687.683	992.437	9 %
- Beisson bât E	Pays d'Aix Habitat	1.837.053	38.438	2 %
-Beisson	Pays d'Aix Habitat	9.051.490	495.913	5 %
- Corsy	Pays d'Aix Habitat	5.236.543	277.287	5 %
S/TOTAL		26.812.769	1.804.075	8 %
<u>Equipements :</u>				
- Extension centre A. Camus (ex maison de quartier)	Ville	729.674	206.359	28 %
S/TOTAL		729.674	206.359	28 %
TOTAL		43.606.902 €	2.826.062 €	6,5 %

Vous trouverez en annexe au présent rapport l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine des quartiers Corsy et Beisson à Aix-en-Provence, associé à sa nouvelle maquette financière, représentant une participation départementale globale de 2.826.062 € (dont 206.359 € déjà attribués en droit commun au titre de l'aide aux communes).

INCIDENCES BUDGETAIRES

Il est proposé de procéder à la désaffectation suivante :

N° d'A.P.	N° d'opération	Libellé d'opération	Montant d'opération
2011-16020L	1010368	ANRU Aix-en Provence	45.584 €
Total à désaffecter			45.584 €

PROPOSITION

Au bénéfice de ce qui précède et sur proposition de Madame la Déléguée à la Politique de la Ville, je vous propose :

- d'approuver l'avenant N°1 à la Convention pluriannuelle de mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine des quartiers « Corsy/Beisson », annexé au rapport, représentant une participation départementale de 2.826.062 €

- de m'autoriser à signer l'avenant susvisé,

- de procéder à la désaffectation suivante :

N° d'A.P.	N° d'opération	Libellé d'opération	Montant d'opération
2011-16020L	1010368	ANRU Aix-en Provence	45.584 €
Total à désaffecter			45.584 €

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

