

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU RHONE**

Direction de la Vie Locale  
Service de la Politique de la Ville et de l'Habitat  
13931

**RÉUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 13 DECEMBRE 2019  
SOUS LA PRÉSIDENTE DE MME MARTINE VASSAL  
RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIA BARTHELEMY**

**OBJET : Convention pluriannuelle du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de la Maille I - Le Mercure à Miramas.**

---

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, sur proposition de Madame la déléguée à la politique de la ville, soumet à la Commission permanente le rapport suivant :

Par délibération n° 124 du 16 décembre 2016, le Département des Bouches-du-Rhône a approuvé le protocole de préfiguration du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de la "Maille I/Le Mercure" à Miramas, qui a été signé le 16 octobre 2017.

Les études engagées dans ce cadre ont permis d'aboutir à l'élaboration de la convention pluriannuelle du NPNRU qui a été présentée le 22 octobre 2018 au comité d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Il vous est demandé aujourd'hui d'approuver cette convention annexée au présent rapport et d'autoriser sa signature par Madame la Présidente du Conseil départemental, aux côtés de l'ANRU, l'Etat, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Miramas, des bailleurs sociaux concernés à savoir l'OPH 13 Habitat et la SA d'HLM Logirem, du Groupe Action Logement, et de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Je vous précise que les objectifs fixés n'engagent que les seules parties prenantes à cette convention en leur qualité de maîtres d'ouvrage d'opérations bénéficiant de financement ANRU, le Département des Bouches-du-Rhône ayant la possibilité de les accompagner en tant que partenaire associé.

Le quartier de la Maille I/Le Mercure a été défini par l'Etat comme étant un quartier d'intérêt national (OIN) parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Il abrite une population extrêmement précarisée au sein d'une majorité de logements sociaux appartenant à l'OPH 13 Habitat, la SA d'HLM Logirem et la société ADOMA.

Le projet de renouvellement urbain élaboré en concertation avec les habitants et l'ensemble des acteurs publics et privés locaux, vise à réintégrer ce quartier dans la ville en lui rendant une attractivité résidentielle et urbaine.

Quatre grands axes ont été fixés dans cette perspective :

- **le désenclavement du quartier** s'opérera aussi bien en matière de circulation piétonne qu'en matière de circulation automobile, par une intervention qualitative et environnementale sur les espaces publics.

Il est prévu l'aménagement de traversées le long de la promenade de la Crau en favorisant la mobilité douce des habitants par une rue jardin arborée et végétalisée, sur laquelle la circulation automobile sera limitée, et qui permettra d'accéder au centre social, à l'école Jean Giono réhabilitée, la crèche, la ferme urbaine, la place du marché...

Un autre axe nord-sud permettra de relier l'allée des Iris de la Maille II aménagée lors du précédent programme ANRU, à la nouvelle école du Lac. De nombreuses traverses piétonnes compléteront ces aménagements d'est en ouest, pour relier entre autres le collège à l'avenue du 8 mai 1945 desservie par une ligne de bus, ou encore la nouvelle école du Lac au boulevard de l'Olympie accueillant le lycée professionnel, le village des marques et divers équipements sportifs.

Le désenclavement de la circulation piétonne sera accompagné d'un important désenclavement routier et de la création d'une rue de desserte interne de l'ensemble des logements et équipements, l'ouverture des impasses, la création de deux nouvelles rues au sud-ouest du quartier pour rejoindre les axes structurants, l'aménagement en boulevard urbain de l'ancien itinéraire de transit.

- **la requalification des équipements existants** : l'ensemble des espaces publics existants fera l'objet d'un traitement en vue de favoriser les modes de déplacements doux, la détente, la pratique sportive, la redécouverte de la nature tout en luttant contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains. Ces interventions prendront en compte l'environnement et l'écologie (maîtrise des ressources en eau, végétation adaptée au climat méditerranéen et préservant la santé des habitants au regard du risque d'allergie).

Les équipements publics seront positionnés le long de la promenade de la Crau (centre social, maison du droit, service des étrangers, crèche, école Jean Giono) dans la continuité des actions déjà engagées avec la construction de la maison de l'enfance et de la jeunesse ainsi que de la nouvelle école Paul Cézanne dont les entrées sont orientées sur la promenade.

Il est également prévu la création d'un pôle de santé regroupant l'offre médicale dans un lieu multifonctionnel (santé et commerces).

L'école Van Gogh sera démolie et reconstruite (école du Lac) à proximité du lac Saint-Suspy, en lien direct avec le collège Miramaris et le gymnase. Ce projet sera réalisé de façon concomitante à la création de 250 logements privés en accession à la propriété, sur la ZAC (zone d'aménagement concerté) Sud Lac, appelée à être complétée ultérieurement par la construction de 150 logements supplémentaires à Mourre Blanc.

- **la diversification et l'amélioration de l'offre résidentielle** : le projet de convention ANRU prévoit la démolition de 198 logements sociaux (dont 189 appartenant à l'OPH 13 Habitat : Miramas A, La Caravelle, Le Trident, les deux tours du Mercure) et une réhabilitation lourde des 623 logements sociaux (dont 442 appartenant à 13 Habitat) conservés sur le site, en vue d'améliorer le confort et les conditions de vie des habitants tout en augmentant leur attractivité.

Le relogement des occupants des logements à démolir sera mis en place dans le cadre d'une commission relogement et d'une charte spécifiques, organisant la solidarité inter-bailleurs, l'adaptation des propositions de relogement aux ménages, les parcours résidentiels (15 % de ménages relogés dans un immeuble neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans) hors QPV et l'accompagnement des ménages à reloger les plus fragiles.

Les logements privés de La Rousse II et du Levant bénéficieront d'un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) cofinancé par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et du programme "Habiter mieux" de l'ANAH.

Les logements sociaux démolis feront l'objet d'une reconstitution mutualisée au plan métropolitain sous l'égide d'Aix-Marseille-Provence. 20 logements (Miramas A) sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH 13 Habitat et appelés à être conventionnés en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ont d'ores et déjà été identifiés et agréés par l'ANRU en autorisation de démarrage anticipé (ADA).

En matière de mixité et de diversification de l'offre en logements, les études menées avec l'appui de professionnels de l'immobilier permettent de prévoir la construction, sur l'emplacement des tours du Mercure et de l'école Van Gogh à démolir, de 250 nouveaux logements dont 144 dédiés à de l'accession libre à la propriété, 48 logements réalisés en accession sociale par la SA d'HLM Unicil (filiale du Groupe Action Logement) et 58 logements à réaliser par le Groupe Action Logement pour le logement de salariés.

- **la valorisation de l'activité économique et commerciale** : conformément aux conclusions de l'étude engagée en ce domaine, l'offre sera regroupée au sein d'un pôle spécifique mutualisant certains équipements ou services (stationnement, sécurité, sanitaires...), sur l'emplacement de l'ancien supermarché SODIM, accessible depuis le cœur de quartier mais aussi de l'extérieur.

Afin d'attirer les entrepreneurs, une maison des dynamiques économiques sera créée offrant un espace de coworking-pépinière-tertiaire, des ateliers Fablab (cuisine collective), des salles de formation/réunions.

Il est également prévu la réalisation de divers équipements à vocation économique tels qu'un garage solidaire, une ferme urbaine, un café-restaurant solidaire susceptible d'être fréquenté par le public de la maison des dynamiques économiques et les habitants qui se rendent au marché du samedi.

Le projet d'ensemble est placé sous la gouvernance conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la Ville de Miramas, qui en assurent le pilotage.

La conduite de projet est confiée à l'équipe métropolitaine du renouvellement urbain dédiée à Miramas.

Les habitants continueront à être associés au projet par l'intermédiaire de leurs représentants qui seront conviés aux comités techniques et aux comités de pilotage. En outre, la Maison du projet ouverte en décembre 2017 en cœur de quartier, place des Baladins, sera en charge de l'accueil et de l'information des habitants par l'organisation de permanences thématiques sur le projet ANRU, le relogement des locataires des immeubles à démolir, l'insertion, l'emploi, la création d'entreprises et d'autres questions intéressant la propreté, les éco-gestes...

Diverses actions partenariales seront menées en accompagnement du projet. Elles ont trait à la gestion urbaine de proximité, la qualité de service rendu aux habitants, leur insertion économique, la participation citoyenne, la gestion environnementale, sociale et économique du quartier ou encore la valorisation de sa mémoire.

**Le projet d'ensemble porte sur un coût hors taxes de près de 170 millions d'euros (M€), dont 133,5 M€ se rattachant respectivement à la convention opérationnelle du projet de renouvellement urbain et à la convention cadre métropolitaine encadrant le projet de renouvellement urbain, en partenariat avec l'ANRU.**

La convention opérationnelle dite "convention de quartier" intègre, pour un coût hors taxes arrondi à 94,88 M€ les interventions suivantes :

- Etudes et conduite de projet par la Métropole	1,12 M€
- Démolition de logements sociaux (13 Habitat, Logirem)	9,43 M€
- Aménagements d'ensemble (Métropole et CD13*)	28,89 M€
- Requalification de logements sociaux (13 Habitat, Logirem)	23,29 M€
- Résidentialisation de logements sociaux (13 Habitat, Logirem)	2,94 M€
- Accession sociale à la propriété (Métropole)	9,60 M€
- Equipements publics de proximité (Ville de Miramas, Métropole)	19,61 M€

(\*) L'opération sous maîtrise d'ouvrage départementale concerne la démolition des locaux de l'ancienne maison départementale de la solidarité (MDS).

La convention cadre métropolitaine intègre quant à elle les opérations liées au suivi du projet (chef de projet, chargé de mission), à la reconstitution de l'offre en logements sociaux démolis et aux minoration de loyers associées au relogement des locataires concernés par les démolitions d'immeubles, pour un coût hors taxes de 38,61 M€

Le financement prévisionnel hors taxes des opérations contenues dans ces deux conventions se décline comme suit :

- ANRU	34,17 M€
- Métropole Aix-Marseille-Provence	22,09 M€
- Ville de Miramas	10,13 M€
- Région (dispositifs de droit commun)	4,00 M€
- Département des Bouches-du-Rhône	2,08 M€
- Bailleurs sociaux	57,96 M€(*)
- Autres financeurs	3,05 M€

(\*) il est à noter que les bailleurs sociaux auront à contracter un volume complémentaire d'emprunts à taux bonifié de 13,84 M€ pour le bouclage financier des opérations concernées intégrant entre autres le taux de TVA.

L'aide départementale attendue à hauteur de 2 087 500 € concerne quant à elle :

- une opération sous maîtrise d'ouvrage départementale (démolition des locaux de l'ancienne MDS) estimée à un coût hors taxes de 196 250 € associée à une participation départementale de 87 500 €
- deux opérations sous maîtrise d'ouvrage municipale, les écoles Jean Giono et du Lac, pour lesquelles sont attendues deux subventions départementales respectivement de 1 M€

Il vous appartient à présent de vous prononcer sur le projet de convention pluriannuelle du NPNRU La Maille 1/Le Mercure de Miramas.

Ce rapport de principe, pour un montant global de 2 087 500 €, sera affecté et engagé sur les différentes délégations concernées, avant le lancement des opérations.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer à la Commission permanente de prendre la délibération ci-après.

**Signé**  
**La Présidente du Conseil départemental**

Martine VASSAL