

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 15 Décembre 2016

2002

■ Approbation de l'avenant 1 à la convention pour le projet de requalification du centre ancien de Marignane dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Le projet de requalification du centre ancien dégradé de Marignane a été retenu au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) géré par l'ANRU et l'Anah. Il s'agit d'un projet transversal qui mobilise toutes les procédures existantes pour résoudre les problèmes de dégradation, d'insalubrité et de vacance qui touchent les immeubles du centre ancien de la ville. Ce volet « habitat » est complété par la rénovation des espaces publics et des équipements, ainsi que par une série d'actions visant à dynamiser le commerce et mettre en valeur le patrimoine.

La convention PNRQAD a été signée le 17 février 2012 entre la Ville de Marignane, l'Etat (ANRU, Anah), la Région, le Département, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, la Caisse des dépôts et consignations, 13 Habitat et l'UESL.

L'engagement financier est aujourd'hui d'un peu plus de 17 millions d'euros, avec la réalisation d'opérations majeures telles que la rénovation du Cours Mirabeau et de l'Avenue Jean Jaurès, la création du guichet unique de services publics, du Musée Raimu, plusieurs démolitions dans le centre historique ou encore 1,347 millions d'euros d'aides à la réhabilitation versés aux propriétaires privés.

Comme tout programme de rénovation urbaine, la requalification du centre ancien s'est mise en œuvre avec certains aléas et réorientations non prévus initialement.

Il s'agit donc aujourd'hui d'entériner des évolutions du programme déjà effectives ou en cours dans un avenant n°1 à la convention initiale, avec :

- la suppression de la percée Jaurès Covet (bâtiment au 35 avenue Jean Jaurès) et l'installation dans ce bâtiment de la maison du projet urbain réalisée en régie,
- l'implantation du Musée Raimu dans le bâtiment initialement prévu pour la maison du projet urbain,

- l'implantation des services de la Ville Place Camille Desmoulins,
- la relocalisation de la Police Municipale Place Camille Desmoulins,
- l'intégration de l'opération « Baux à réhabilitation » avec le PACT 13 (5 bâtiments terminés à ce jour),
- le positionnement des 12 logements sociaux demandés par l'Etat dans l'opération du Vieux Pigeonnier,
- l'extension du périmètre d'OPAH RU,
- la suppression de l'opération « city stade » (pas de site adéquat d'implantation sur le périmètre).

Par ailleurs, la mise en œuvre des opérations de requalification d'îlots du centre historique s'est trouvée confrontée à plusieurs contretemps administratifs ou opérationnels : non éligibilité de la commune à la prise en charge du coût des fouilles archéologiques, procédure RHI non validée par la commission nationale pour l'îlot h2, articulation complexe entre les phases aménageurs et constructeur...

Cet avenant vise donc également à acter certains changements de procédure (d'un traitement en Résorption d'Habitat Insalubre RHI à une Opération de Requalification d'îlot dégradé) ou de maîtrise d'ouvrage sur les opérations d'îlots de centre ancien pour permettre leur passage à la phase opérationnelle.

Il permet enfin la mise à jour de la maquette financière sur les opérations déjà réalisées et un recalage du planning.

Le coût total du projet passe de 77,569 millions d'euros TTC à 75,182 millions d'euros TTC, soit une diminution de 2,387 millions d'euros.

Pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, le chiffrage initial de sa participation s'élevait à 17,127 millions d'euros. Dans l'avenant n°1, cette participation augmente à 19,634 millions d'euros, mais elle ne prend pas encore en compte une moins-value d'environ 3,5 millions d'euros qui correspond à des coûts d'opération inférieurs aux prévisions (Opérations Haut Cours Mirabeau-Jaurès Verdun, Parking Pilote Larbonne, rénovation parking Camoin, parking Libération). Cette moins-value fera l'objet d'un avenant n°2 qui sera présenté ultérieurement à l'approbation du Bureau de la Métropole.

Les autres contributions évoluent de la façon suivante :

- Ville de Marignane : de 12,8 millions d'euros à 13 millions d'euros
- Conseil Départemental : de 14 millions d'euros à 13,805 millions d'euros
- Conseil Régional : de 3,311 millions d'euros à 3,579 millions d'euros
- Etat : de 4,3 millions d'euros à 5,281 millions d'euros
- ANRU : contribution identique de 5,2 millions d'euros
- Europe : de 950 000 euros à 284 000 euros
- Bailleurs sociaux : de 5,6 millions d'euros à 6,199 millions d'euros

Il s'agit donc aujourd'hui d'approuver l'avenant n°1 au projet de requalification du centre ancien de Marignane (PNRQAD).

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération RNOV 003-666/11/CC du Conseil de Communauté du 21 octobre 2011 approuvant la convention pour le projet de requalification du centre ancien de Marignane dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
- La convention signée le 17 février 2012 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Où le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- L'intérêt de la requalification du centre ancien dégradé de la Ville de Marseille qui permettra de mettre en adéquation le rôle stratégique qu'elle joue au sein du territoire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence avec son dynamisme économique et l'évolution de son parc de logements ;
- L'intérêt d'ajuster le programme de cette requalification au plus près de l'évolution du projet d'ensemble ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 ci-annexé à la convention pour le projet de requalification du centre ancien dégradé de Marignane conclu entre l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la Ville de Marignane, l'ANRU, l'Anah, 13 Habitat, la Caisse des dépôts et consignations et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est habilité à signer cet avenant et tous les documents relatifs à sa mise en œuvre.

Pour enrôlement,
La Vice-Présidente Déléguée
A l'Habitat, au Logement
Et à la Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS



AVENANT N°1

A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROJET DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES DU CENTRE ANCIEN DE MARIGNANE



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 : PARTIES A L'AVENANT	5
ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE	6
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES	6
ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT	6
ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE	7
Article 5.1. Modification du préambule de la convention	7
Article 5.2. Modification de l'article 1 du titre II de la convention – « Le contenu du projet global social et urbain »	7
Article 5.3. Modification de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvées et financées par l'ANRU »	8
Article 5.4. Modification de l'article 5 du titre III de la convention « Les opérations approuvées et financées par l'ANAH » :	11
Article 5.5. Modification de l'article 6 du titre III de la convention « Les opérations approuvées et financées par l'Etat »	12
Article 5.6. Modification de l'article 7 du titre III : Les opérations complémentaires financées dans le cadre de la présente convention dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département	13
Article 5.7. Modification de l'article 9 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet »	13
Article 5.8. Modification de l'article 10 du titre III de la convention « Le plan de financement des opérations du projet »	16
Article 5.9. Modification de l'article 11 du titre IV de la convention « Le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification d'îlots dégradés et de résorption d'habitat insalubre »	18
ARTICLE 6 : DUREE, DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE	18
ARTICLE 7 : ANNEXES	19
SYNTHESE ARTICLES DE LA CONVENTION INITIALE MODIFIES	19

PREAMBULE

Le cadre général du projet :

Le PRQAD de Marignane s'étend sur l'ensemble du centre historique et ses anciens faubourgs.

Il fait l'objet d'une convention PNRQAD signée le 17 février 2012.

Il vise à re-doter la ville d'une centralité forte, s'appuyant sur des éléments patrimoniaux mis en valeur, des îlots mieux adaptés à la demande habitat d'aujourd'hui, des équipements de centre-ville et une offre commerciale renouvelée.

La remise sur le marché d'environ 160 logements sur ce périmètre va permettre de renouveler et diversifier l'offre de logements et d'équilibrer le peuplement.

La convention définit 11 îlots traités en Opérations de Requalification d'Ilots Dégradés (ORID), 2 îlots traités en Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) et 5 îlots de revente en l'état ou traités postérieurement au PRQAD.

La maîtrise d'ouvrage de la phase d'aménagement préalable des îlots est prise en charge par l'opérateur d'habitat social qui réalise l'opération habitat consécutive, ou par la Ville qui revend à un opérateur social ou privé.

Un avancement en 2015 en demi-teinte :

Les équipements publics périphériques et les aménagements de l'espace public bordant au nord et à l'est le centre historique ont été réalisés, ainsi que les démolitions d'îlots transformés en place et le percement de leur accès. L'avancement de ces deux familles d'opérations témoigne de la forte implication de la commune et de la CUMPM (devenue Métropole au 1^{er} janvier 2016) au titre du préinvestissement public sur le PRQAD.

Il en est de même des opérations menées en diffus sur le patrimoine communal, par acquisition-amélioration ou bail à réhabilitation avec des opérateurs de logement social.

Le traitement en requalification des îlots dégradés a toutefois pris du retard, pour plusieurs causes:

- **Lourdeur et complexité** du montage juridique de la **maîtrise d'ouvrage Ville en régie** pour l'aménagement préalable des îlots qui lui sont attribués.
- Calage administratif, financier et technique de l'opération d'**îlot e1 d'habitat social porté par le bailleur 13 habitat, plus long que prévu.**
- Ampleur et lenteur de la mise en œuvre des **fouilles archéologiques**. En effet, sur les 11 îlots définis comme devant faire l'objet de fouilles, 4 ont été réalisées en 2012 et le rapport a été rendu avec 3 ans de retard. La Ville n'a en outre pas poursuivi la réalisation des fouilles en l'absence d'octroi du financement attendu au titre du FNAP. Les financements ayant été débloqués, la Ville reprendra en 2016 la réalisation des fouilles.
- Enfin un îlot important du périmètre était prévu à la fois en requalification d'îlot dégradé (h1) et en résorption d'habitat insalubre (h2). La **non éligibilité de**

l'opération h2 à la RHI a conduit à une impasse pour le traitement de l'ensemble de l'îlot.

Ces opérations sur le bâti conditionnant les opérations d'aménagement de voirie du cœur historique qui lui succèdent, c'est l'ensemble des plannings qui doivent être repris dans le cadre du présent avenant.

Par ailleurs, les franges sud et sud-ouest du centre historique, hors procédures îlots dégradés, connaissent une dégradation accélérée en matière d'occupation (multiplication des marchands de sommeil) et de bâti.

Des orientations nouvelles à l'étude :

La majeure partie des îlots dégradés visés par la convention souffrent néanmoins d'une lisibilité faible depuis les axes qui ceignent le centre ancien et/ou d'une liaison publique à ces axes très dégradée. L'effet de levier sur l'image du quartier dans la ville sera donc difficile tant que la frange immédiate de ces axes donnera une image négative.

Or, c'est sur cette frange immédiate sur l'axe Eglise – Place Desmoulins – Place du 11 novembre que se cristallise et s'accélère aujourd'hui la dégradation de bâti et de l'occupation des immeubles d'habitation.

La Ville souhaite donc mettre en place rapidement une intervention d'ensemble sur ce secteur, s'appuyant sur :

- La démolition du nord de l'îlot Esmieu-Jaurès, dans le cadre du projet d'ensemble d'aménagement des espaces publics de la ceinture du centre historique : place de la République, avenue Jean Jaurès, rue Charles Esmieu, place Camille Desmoulin, rue Maréchal Foch,
- Une réflexion à ouvrir sur le positionnement le plus judicieux de l'Ecole des Arts, en accompagnement de l'action publique sur la ceinture du centre historique,
- La poursuite de la création d'équipements en accompagnant le retraitement de l'espace public : Antenne Mairie / place Camille Desmoulins, Maison des Métiers / avenue Jean Jaurès, restauration de l'Eglise Saint Nicolas / place de la République,
- La réalisation d'une nouvelle opération immobilière sur la place Camille Desmoulins (avec l'EPF).

En parallèle, des signes très positifs émergent suite à l'achèvement des premières opérations publiques (Secteur Cours Mirabeau, Musée Raimu) : un réel intérêt des investisseurs immobiliers pour des opérations en lien direct avec ces espaces rénovés apparaît. L'intervention de ces investisseurs pourra néanmoins nécessiter de revoir les modalités initiales d'opérations qui ont été fixées.

Ces orientations feront l'objet d'un second avenant ultérieurement.

Article 1 : Parties à l'avenant

ET :

L'Etat, représenté par

ET :

La Région Provence Alpes Côte d'Azur, représentée par son Président Christian ESTROSI,

ET :

Le Département des Bouches du Rhône, représenté par sa Présidente, Martine Vassal

ET :

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par son Président, Jean-Claude Gaudin,

ET :

La Commune de Marignane, représentée par son Maire, Eric Le Disses
ci-après dénommée le porteur de projet,

ET :

L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, représentée par

ET :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, établissement public industriel et commercial de l'Etat, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 453 678 252, dont le siège est à Paris (6e), 69 bis rue de Vaugirard, 75 006 Paris, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par

ET :

13 Habitat, représenté par son Directeur Général, Eric TAVERNI

ET :

La Caisse des Dépôts et Consignation, représenté par

,

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluri-annuelle de requalification du centre ancien de la Ville de Marignane sur le quartier du centre ancien, signée à Marignane, le 17 février 2012.

Article 3 : Modifications successives

Il n'y a pas eu de modifications antérieures, il s'agit du 1^{er} avenant.

Article 4 : Objet de l'avenant

Objet de l'avenant n°1 :

Faisant suite à la revue de projet du 6 novembre 2014 et à la réunion avec M. le Sous-Préfet le 24 septembre 2015, la Ville a préparé avec ses partenaires un avenant technique à la convention, à même de lever certains des problèmes constatés et intégrer de nouvelles orientations pour dynamiser le programme :

- La suppression de l'opération h2 (RHI ANAH) suite à la non-éligibilité aux crédits ANAH,
- La fusion des opérations h1 et h2 en une seule ORID financée par l'ANRU,
- Le transfert de l'îlot e2 d'ORID en vente en l'état sans participation financière des partenaires,
- La suppression des participations des partenaires pour l'opération « Maison du projet urbain » réalisée en régie,
- La suppression de l'opération « percée Jaurès Covet »,
- Le changement de maîtrise d'ouvrage aménagement pour l'ORID d1, passant de Ville à 13 Habitat,
- Le changement de maîtrise d'ouvrage aménagement pour la RHI k1, passant de Ville à 13 Habitat,
- La localisation de 12 LLS supplémentaires hors périmètre,
- La modification du périmètre de l'OPAH RU (acté par l'avenant n°1 à la convention OPAH RU),
- L'ajout de l'opération « Baux à réhabilitation avec le PACT 13 »,
- La diminution de la participation de l'ANRU sur le relogement temporaire.
- L'actualisation du programme d'équipements publics et du plan projet,

- La modification du planning de la convention et les dates d'engagement des opérations,

Article 5 : Modifications de la convention initiale

La convention mentionnée à l'article 2 du présent avenant est modifiée dans les conditions ci- après.

Les articles faisant l'objet d'une modification sont les suivants :

Article 1 (modification des annexes) / Article 4 / Article 5 / Articles 6 / Article 7 / Article 9 / Article 10

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent avenant est celui examiné le par le Comité d'Engagement de l'ANRU ou par le Comité local d'Engagement (ou le cas échéant : ayant fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration de l'Agence en date du.....).

Article 5.1. Modification du préambule de la convention

Le préambule de la convention initiale reste d'actualité, le présent avenant ayant pour objet d'acter des modalités de mises en œuvre des opérations ne remettant pas en cause les objectifs initiaux.

Article 5.2. Modification de l'article 1 du titre II de la convention – « Le contenu du projet global social et urbain »

L'article 1 du titre II de la convention n'est pas modifié mais les annexes évoquées dans cet article sont modifiées afin d'intégrer les évolutions apportées au programme, comme suit :

Annexe 1

- Actualisation du **plan détaillé après projet** sur l'ensemble du périmètre PNRQAD
- Complément et actualisation de la **note sur les actions de recyclage des bâtis les plus dégradés**
- **Note sur les modifications apportées aux aménagements de proximité** en lien avec la requalification du bâti dégradé actualisée ainsi qu'aux équipements de proximité
- **Note de synthèse de l'intervention en matière de logement** : identification de l'opération complémentaire de 12 logements sociaux

Article 5.3. Modification de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvées et financées par l'ANRU »

Modification de l'article 4.1 du titre III de la convention – « L'intervention de l'ANRU portant sur les opérations de requalification d'îlot dégradé »

L'article 4.1 du titre II de la convention est modifié comme suit (cf détail annexe 1) :

Le comité d'engagement PNRQAD du 12 novembre 2014 a émis un avis favorable assorti de recommandations à la **prise en compte de manière dérogatoire des travaux de préparation à la réhabilitation** dans le cadre des opérations de requalification d'îlot dégradés à destination du **logement privé** pour la programme du centre ancien de Marignane.

L'opération e2 est sortie des opérations de requalification d'îlots dégradés – la Ville ne fera pas valoir les acquisitions foncières auprès de l'ANRU et vendra ces bâtiments en l'état avec un cahier des charges imposé à l'acquéreur pour la réhabilitation. La nature des travaux est en effet estimée pouvant être portée par un opérateur privé, en contrepartie d'un prix de cession adapté.

L'opération d1 passe sous maîtrise d'ouvrage 13 Habitat pour des raisons de faisabilité opérationnelle – cf annexe 2 – (pas d'impact sur la participation financière de l'ANRU). En effet le principe d'un seul maître d'ouvrage pour cette opération sur le volet aménageur et constructeur est nécessaire pour garantir la continuité et la cohérence des travaux.

L'opération h1 est élargie à l'ensemble de l'îlot suite à la non-éligibilité de l'opération h2 à la RHI. La participation de l'ANRU sollicitée passe de 210 939 € à 599 570 € - cf annexe 1 -. Ce financement complémentaire provient du transfert des financements :

- de l'opération « percée Jaurès Covet » – 36 772 €
- de l'opération « relogement temporaire » – 34 750 €
- de l'opération « Maison du projet urbain et de l'environnement » - 123 731 €
- de l'opération de « requalification d'îlot dégradé e2 » – 193 378 €

L'opération e1 : 13 habitat a souhaité que cet avenant permette également de modifier le coût de l'opération tel qu'il a été fixé suite au montage de l'opération (imputation des coûts engagés par la Ville sur cette ORID au prix de vente du foncier à 13 Habitat) et au taux de TVA en vigueur (pas de modification de la participation ANRU).

Nom d'opération ou d'îlot concerné	Nombre prévisionnel de logements à recycler	Dont logements occupés	Dont ménages à reloger	Nombre total de logements produits en sortie d'opération
Opération e1	26			8
Opération a1	3			2
Opération b2	5			4
Opération g2	20			12
Opération d1	19			7
Opération c1	31			21

Opération i1	16			école arts plastique
Opération j1	9			10
Opération h1	17	1	2	18
Opération g1	14			8
Total	160	1	2	90

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT ou TTC selon éligibilité	Valorisation foncière	Assiette de calcul de la subv.	Montant subvention ANRU	Taux de Subv.	Année démarrage	Semestre démarrage
e1	13 Habitat	706 622 €	193 746 €	512 876 €	255 461 €	49%	2013	2eme
d1	Ville de Marignane	800 392 €	185 976 €	614 416 €	307 208 €	50%	2013	1er
h1	Ville de Marignane	555 374 €	133 496 €	421 878 €	210 939 €	50%	2017	2eme

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC ou HT selon éligibilité	Valorisation foncière	Assiette de calcul de la subv.	Montant subvention ANRU	Taux de Subv.	Année démarrage	Semestre démarrage
e1	13 Habitat	726 330 €	193 746 €	532 584 €	255 461 €	48%	2015	2
d1	13 Habitat	796 271 €	185 976 €	610 295 €	307 208 €	50%	2018	2
h1	Ville de Marignane	1 568 472 €	226 304 €	1 342 168 €	599 570	45%	2017	2

➔ Le montant total de la participation de l'ANRU aux opérations de requalification d'îlots dégradés passe donc de 3 345 090 € à 3 540 343 €.

Modification de l'article 4.2 du titre III de la convention – « Les travaux d'aménagement de proximité » :

La Ville souhaite supprimer l'opération « percée Jaurès Covet », le bâtiment ayant été affecté à l'accueil de la maison du projet urbain et cette percée ne présentant pas une utilité fonctionnelle forte. Le co-financement de l'ANRU de 36 772 € est transféré à la requalification d'îlot dégradé h1.

Le montant des opérations d'aménagement de proximité co-financé par l'ANRU passe donc de 7 382 763 € à 7 260 191€. La participation financière de l'ANRU passe de 568 992 € à 532 221 €.

Cf annexe 1

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Montant subvention ANRU	Taux de Subv.	Année démarrage	Semestre démarrage
Démolition îlot de la Cité	Ville de Marignane	63 100	18 930	30%	2010	1er
Place de la cité et place de l'étoile	Ville de Marignane	204 012	61 203	30%	2012	2ème

Rue Victor Hugo, rues Vieux et Grand Puits	Ville de Marignane	102 002	30 601	30%	2013	2ème
Rue Covet	Ville de Marignane	106 520	31 956	30%	2014	1er
Place de la République, Av J Jaurès	Ville de Marignane	487 825	146 348	30%	2014	1er
Rues Courtissade, de la Pompe, vieux renard et grands puits	Ville de Marignane	112 385	33 716	30%	2018	1er
Place de l'horloge, rue Cavaillon	Ville de Marignane	292 592	87 778	30%	2018	1er
Place Desmoulins, Jaurès à L'Eglise, rues Esmieu, Foch et Courret	Ville de Marignane	405 629	121 689	30%	2015	1er
Création de la percée Jaurès/Covet	Ville de Marignane	122 572	36 772	30%	2012	1er

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC ou HT selon nature opération	Montant subvention ANRU	Taux de Subv.	Année démarrage	Semestre démarrage
Démolition ilot de la Cité	Ville de Marignane	63 100	18 930	30%	2010	1er
Place de la cité et place de l'étoile	Ville de Marignane	204 012	61 203	30%	2018	1er
Rue Victor Hugo, rues Vieux et Grand Puits	Ville de Marignane	102 002	30 601	30%	2018	1er
Rue Covet	Ville de Marignane	106 520	31 956	30%	2018	1er
Place de la République, Av J Jaurès	Ville de Marignane	487 825	146 348	30%	2018	1er
Rues Courtissade, de la Pompe, vieux renard et grands puits	Ville de Marignane	112 385	33 716	30%	2018	1er
Place de l'horloge, rue Cavaillon	Ville de Marignane	292 592	87 778	30%	2018	1er
Place Desmoulins, Jaurès à L'Eglise, rues Esmieu, Foch et Courret	Ville de Marignane	405 629	121 689	30%	2019	1er

Modification de l'article 4.3. du titre III de la convention – habitat :

4.3.2 La constitution d'un parc communal de logements pour le relogement temporaire des personnes

La ville a consacré un logement du centre ancien au relogement temporaire (3, rue Cazeaux), pour lequel elle a fait des travaux de mise aux normes (3 125 €HT + travaux en régie) qu'elle a fait valoir auprès de l'ANRU (pour les travaux externalisés).

Le CCAS de la ville a en outre réhabilité 2 logements dans deux résidences à proximité du centre ancien (Parc Saint Georges et Parc Saint Louis) qui sont des logements transitoires pouvant être mobilisés pour les besoins en relogement temporaire du centre ancien.

Il s'avère que les besoins de relogement pour les opérations d'îlots du centre historique sont faibles (2 ménages à ce jour), du fait que la majorité des bâtiments sont vides et que les dernières acquisitions se sont faites à la suite du départ des locataires.

La ville ne mobilisera donc pas les co-financements restants pour les logements temporaires, afin de concentrer les financements sur l'îlot h1 du fait qu'il n'a pu bénéficier du co-financement de

l'ANAH. Par conséquent l'opération est clôturée à un montant de 3 125 € (au lieu de 90 000 € initialement) avec une subvention Anru de 1 250 € (au lieu de 36 000€). Les 34 750 € restant sont donc réorientés vers l'opération de requalification d'îlot dégradé h1.

Modification de l'article 4.4 du titre III de la convention – équipements :

4.4.1 Equipements publics de proximité

La Ville a réalisé la maison du projet urbain dans le bâtiment situé au 35 avenue Jean Jaurès et réalisé les travaux en régie.

Le co-financement de l'ANRU (123 731 €) n'a donc pas été sollicité et est réorienté vers l'opération de requalification d'îlot dégradé h1.

Le montant des équipements de proximité passe donc de 2 062 169 € à 1 237 295 € (école d'arts), le co-financement de l'ANRU passe de 309 325 € à 185 594 €.

Cf annexe 1

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût retenu	Montant subvention ANRU	Taux de Subv.	Année démarrage	Semestre démarrage
Ecole municipale d'arts plastiques	Ville de Marignane	1 237 295	185 594	15%	2015	1er
Maison du projet urbain l'environnement	Ville de Marignane	824 874	123 731	15%	2011	1er

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût retenu	Montant subvention ANRU	Taux de Subv.	Année démarrage	Semestre démarrage
Ecole des arts	Ville de Marignane	1 237 295	185 594	15%	2018	2eme

Article 5.4. Modification de l'article 5 du titre III de la convention « Les opérations approuvées et financées par l'ANAH » :

Modification de l'article 5.3 du titre III de la convention – « Les opérations de résorption de l'habitat insalubre »

La Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne n'a pas validé l'éligibilité de la RHI h2 en raison de l'antériorité d'acquisition des parcelles par la ville.

Par conséquent l'opération h2 est supprimée des opérations RHI et intégrée à l'opération de requalification d'îlot dégradé h1.

L'étude de calibrage de la RHI k1 a engendré une actualisation du bilan de cette opération. Outre l'éligibilité de 3 parcelles au lieu de 4, le coût de l'opération d'aménagement s'avère, après étude de calibrage, plus élevé que le chiffrage initial : 479 879 € au lieu de 296 512 €. La participation de l'ANAH passe de 207 558 € à 286 915 € - sous réserve de l'éligibilité de

l'opération à la RHI et de la validation par la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne -.

La maîtrise d'ouvrage de cette RHI ne sera pas assurée par la Ville mais par 13 Habitat pour –comme les ORID - des raisons d'opérationnalité et de continuité d'opération.

Modification de l'article 5.4 du titre III de la convention – « Les opérations d'action contre l'habitat indigne »

Les opérations de Baux à Réhabilitation avec le PACT des Bouches du Rhone, visant à créer 27 logements locatifs sociaux mobilisent un co-financement de l'ANAH de 1 651 326 €.

Article 5.5. Modification de l'article 6 du titre III de la convention « Les opérations approuvées et financées par l'Etat »

Modification de l'article 6.1 du titre III de la convention – « La production de logements dont les logements locatifs sociaux »

Les 12 logements sociaux complémentaires à réaliser afin d'atteindre l'objectif de 99 logements locatifs sociaux sont ciblés sur « l'opération du Vieux Pigeonnier » sur laquelle Néolia réalisera 39 logements locatifs sociaux PLUS (cf annexe 1). Ces 12 logements étaient initialement prévus en PLAI.

Par ailleurs le conventionnement des opérations avec le PACT 13 a été définis : 26 logements PST (plafond de revenu des ménages très social - inférieur au PLAI).

La proportion de logements très sociaux est donc à ce jour excédentaire par rapport aux engagements initiaux.

Conventionnement	Nombre total de logements	Localisation
PLUS acquisition amélioration	38	Sur parcellaire en recyclage (requalification d'îlots dégradés et RHI)
PLAI acquisition amélioration	7	Hors périmètre PNRQAD (parc Saint Georges)
PLS acquisition amélioration	9	Dans périmètre PNRQAD (ancienne gendarmerie)
PST	26	26 logements diffus en couronne du centre historique (PACT 13)
TOTAL logements sociaux identifiés périmètre PNRQAD	80	
PLUS	12	Hors PNRQAD : Opération du Vieux Pigeonnier (39 îls au total)
Parc public-conventionnement à préciser	7	Hors PNRQAD : Ecole Jean Moulin
TOTAL	99	

Article 5.6. Modification de l'article 7 du titre III : Les opérations complémentaires financées dans le cadre de la présente convention dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département

► **AMENAGEMENTS**

Pas de modification dans le présent avenant.

► **EQUIPEMENTS (se référer au plan projet pour la localisation)**

Trois modifications apportées au programme :

- **Acquisition ancienne gendarmerie pour installation police municipale** : Modification de la localisation : la police municipale sera implantée place Camille Desmoulins au lieu du bâtiment de l'ex-gendarmerie envisagé initialement.
- **City Stade** : Cette opération est sortie du programme PNRQAD, le lieu d'implantation qui avait été envisagé a en effet généré de fortes protestations de riverains, la Commune étudie donc un autre lieu d'implantation.
- **Musée Raimu** : La Ville a implanté dans le bâtiment initialement prévu pour la Maison du projet urbain un nouvel équipement : le Musée Raimu.

Article 5.7. Modification de l'article 9 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet »

Cet article est complété et modifié comme suit :

L'engagement physique des opérations financées par l'ANRU s'entend par :

- l'acquisition d'immeuble ou de foncier pour les opérations
- l'ordre de service des travaux pour les familles 2 à 7
- le démarrage des missions pour la famille 8.

Au plus tard à la date anniversaire des sept ans de la signature de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine ou de la nouvelle date d'échéance prorogée par avenant, seront précisées par avenant :

- la date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au règlement comptable et financier de l'agence,
- la date limite pour l'ensemble des demandes du solde conformément au règlement comptable et financier de l'agence.

Ces deux dates limites s'imposeront à l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle.

Le planning des opérations a été revu, afin de prendre en considération les retards des opérations d'îlot liés aux changements de maîtrise d'ouvrage (d1), aux difficultés liées aux fouilles archéologiques (i1, g1), aux problèmes de phasage en 2 temps des interventions (j1) et aux procédures de mise en œuvre (e1).

Les opérations de voirie étant conditionnées aux opérations de bâtiment, leur planning a été également actualisé avec pour principe de réaliser dans un premier temps tous les réseaux du centre historique et d'achever les revêtements de surface à l'issue de chaque opération de bâtiment.

Enfin l'équipement « école des arts » étant conditionné par l'opération de requalification d'îlot dégradé préalable i1, son démarrage est corolairement décalé.

Cf ci-dessous détail des décalages d'échéancier.

Requalification des îlots dégradés	Echéancier convention initiale		Echéancier avenant n°1		Origine de la modification d'échéancier
	Année	Semestre	Année	Semestre	
<i>Opération E1</i>	2013	2	2015	2	Convention préalable et étapes préalables que 13 Habitat a souhaité mener avant la signature de la vente (PC accordé)
<i>Opération J1</i>	2011	2	2016	2	Opération démarrée en 2012 (démolition) mais ne pouvant faire l'objet d'une DAS en raison d'un décalage trop important sur la mise en œuvre des travaux suivants
<i>Opération D1</i>	2013	1	2018	2	Opération faisant l'objet d'un changement de maîtrise d'ouvrage de la Ville vers 13 Habitat dans le présent avenant + étapes préalables à la vente souhaitées par 13 habitat (PC accordé)
<i>Opération I1</i>	2015	1	2017	2	Opération dont le démarrage a été repoussé dans l'attente des fouilles préalables du fait de la non éligibilité de la Ville aux subventions du Fond National d'Archéologie Préventive (Problème résolu, consultation en cours pour un nouveau marché de fouilles) + remise en perspective de cette opération dans le cadre global du projet "Place de l'Olivier"
<i>Opération G1</i>	2013	2	2017	2	Opération dont le démarrage a été repoussé en raison de la non poursuite des fouilles du fait de la non éligibilité de la Ville aux subventions du Fond National d'Archéologie Préventive (Problème résolu, consultation en cours pour un nouveau marché de fouilles) + difficulté à trouver des opérateurs pour de l'accession sociale en réhabilitation

	Echéancier convention initiale		Echéancier avenant n°1		Origine de la modification d'échéancier
Aménagements de proximité	Année	Semestre	Année	Semestre	
<i>Place de la cité et place de l'étoile</i>	2012	2	2018	1	Décalage des opérations d'aménagement du centre historique pour être en articulation avec les opérations bâtiment et selon un nouveau principe suite aux études de maîtrise d'oeuvre : 1- rénovation de l'ensemble des réseaux du périmètre 2- rénovation des aménagements de surface à l'issue des réhabilitations
<i>Rue Victor Hugo, rues Vieux renard et Grand Puits</i>	2013	2	2018	1	
<i>Rue Covet</i>	2014	1	2018	1	
<i>Place de la République, AV J Jaurès</i>	2014	1	2018	1	
<i>Rues Courtissade, de la Pompe, vieux renard et grands puits</i>	2018	1	2018	1	
<i>Place de l'horloge, rue Cavaillon</i>	2018	1	2018	1	
<i>Place Desmoulins, Jaurès à L'Eglise, rues Esmieu, Foch et Courret</i>	2015	1	2019	1	Opération finale du PNRQAD qui doit être réalisée dans la continuité d'opérations connexes telles que programme immobilier place Camille Desmoulins ou démolition Esmieu Jaurès (hors PNRQAD)
Equipements publics de proximité	Année	Semestre	Année	Semestre	
<i>Ecole des arts</i>	2015	1	2018	2	Décalage lié au décalage de l'opération de requalification d'îlot dégradé i1 (îlot de l'école des arts) - cf ci-dessus

Article 5.8. Modification de l'article 10 du titre III de la convention « Le plan de financement des opérations du projet »

Cet article est complété et modifié comme suit :

10-1 Les financements de l'ANRU

Pas de modification globale (enveloppe constante – 5 275 000 €).

Le tableau de l'annexe 2-A est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier de l'ANRU, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

S'agissant des opérations de requalification d'îlot dégradé ou d'interventions portant sur les copropriétés dégradées, une présentation du bilan prévisionnel d'opération formalisé dans une fiche analytique et technique prévisionnelle (FATp) est jointe en annexe 2 pour les îlots h1 et d1.

Les subventions de l'ANRU résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel de l'annexe 2-A appliqué à l'assiette subventionnable, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont plafonnées opération financière par opération financière, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.

Les subventions de l'ANRU seront versées dans les conditions administratives et techniques définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention).

L'engagement de l'ANRU s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opération financière de 5 275 M€, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 2-A.

10-2 Les financements de l'Etat

Le montant des subventions de l'Etat sera établi sur la base du régime en vigueur à la date du dépôt de la demande du bailleur sous réserve des disponibilités annuelles de crédits en loi de finances et des enveloppes des délégataires.

10-3 Les financements de l'Anah

Le montant prévisionnel d'aides de l'Anah à l'amélioration du parc privé, fixé par la convention d'OPAH RU, est de : 2 173 500 €.

Le montant des aides destinées aux baux à réhabilitation avec le PACT 13 est de 1 651 326 €.

Ce montant est fixé sous réserve des enveloppes annuelles d'autorisations d'engagement arrêtées par le conseil d'administration de l'Anah, et de leur répartition territoriale.

Les montants susceptibles d'être sollicités au titre du financement RHI identifiés sont estimés à 286 915 € contre 924 224 € initialement – sous réserve d'éligibilité et de validation par la commission NLHI - .

10-4 Les autres financements dont ceux du porteur de projet

a) Région

La Région était dans la convention initiale co-financeur de la RHI h2 à hauteur de 35 000 €. Cette RHI étant annulée et le coût de la **RHI k1** ayant augmenté (296 512 € à 479 879 €), ce financement de 35 000 € est transféré à la RHI k1.

Parallèlement le coût de l'opération d'acquisition amélioration k1 a diminué (641 685 € à 513 633 €). Le financement de la Région est maintenu à 19%, le reliquat est également transféré vers la RHI k1 (21 534 €).

La Région a en outre apporté son soutien à l'opération de création de logements sociaux dans le cadre de **Baux à Réhabilitation avec le PACT des Bouches du Rhône** (non chiffrée initialement) pour un montant de 267 958 €.

En raison de cette nouvelle opération de Baux à réhabilitation, la participation globale de la région passe donc **de 3 311 801 € à 3 579 759 €**.

b) Département

La participation du Département a été détaillée **Requalification d'Ilot dégradé** par Requalification d'Ilot dégradé (cf maquette financière annexe 2-B).

Une participation supplémentaire a en outre été sollicitée dans le cadre de l'élargissement de l'opération de requalification d'ilot dégradé h1 à tout l'ilot de 155 505 € à 440 149 €.

Le montant de la participation du Département aux opérations de requalification d'ilots dégradés passe donc de 995 242 € à 1 264 225 €.

Concernant la nature des financements, les ORID de logements sociaux (d1, h1) ne pouvant bénéficier du Plan Quinquennal d'Investissement logements, seront financés par les crédits rénovation urbaine. A cette fin, les crédits initialement destinés à la Maison du projet urbain - 329 250 € - sont transférés vers :

- ORID d1 - 224 110 € -
- ORID h1 - 105 840 € -

La Ville a sollicité le financement de l'école des arts dans le cadre du CDDA, libérant ainsi une enveloppe de 618 648 € de crédits rénovation urbaine qui sera en partie affectée à l'ORID h1 – 318 648 € -

L'opération **City stade** sera réalisée hors PNRQAD (refus des riverains d'implantation sur le site initialement envisagé), supprimant ainsi 113 160 € de co-financement Département.

Enfin, le département a financé le nouvel équipement culturel « **Musée Raimu** » à hauteur de 818 578 €.

En incluant la mise à jour des opérations réalisées, la participation globale du Département passe donc de 14 000 000 € à 13 805 712 €.

c) Métropole Marseille Aix Provence

Le programme d'intervention de la Métropole n'est pas modifié. La mise à jour des co-financements des opérations réalisées induit un ajustement de l'enveloppe de participation de 17 127 424 € à 19 634 253 €*.

d) Ville de Marignane

La Ville a supprimé certaines opérations (percée Jaurès Covet, City Stade), réalisé d'autres en régie (Maison du projet urbain), introduit de nouvelles opérations (Baux à réhabilitation, Musée Raimu).

Compte-tenu de toutes ces modifications, développées ci-dessus, la participation globale de la Ville de Marignane passe 12 839 059 € à 13 009 957 €.

e) 13 Habitat

13 Habitat, sous réserve de confirmation des subventions prévues par l'ensemble des financeurs et des délibérations du Conseil d'Administration de 13 Habitat, assurera la maîtrise d'ouvrage de l'Opération de **Requalification d'Ilot Dégradés d1** et l'Opération de **Résorption d'Habitat Insalubre k1**.

L'Opération de création de **logements locatifs sociaux dans les bâtiments de l'ex-gendarmerie** sera assurée par 13 Habitat.

Le montant total des opérations sous maîtrise d'ouvrage 13 Habitat en tant que maître d'ouvrage passe donc de 5 672 622 € à 6 829 571 € TTC (hors opération ex-gendarmerie, dont le chiffrage n'est pas stabilisé à ce jour). Ce montant de 6 829 571 € comprend donc :

- les îlots e1 / d1 et k1 sur lesquels 13 habitat intervient en tant qu'aménageur,
- les îlots e1/d1/k1 et h1 ainsi que le commerce de l'îlot e1 (travaux constructeur non financés dans le cadre du PNRQAD) en tant qu'opérateur.

Article 5.9. Modification de l'article 11 du titre IV de la convention « Le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification d'îlots dégradés et de résorption d'habitat insalubre »

Cet article est complété et modifié comme suit :

Pas de modification. La Ville maintient ses engagements de relogement pour les ORID et RHI.

Article 6 : Durée, date d'effet et mesure d'ordre

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

Article 7 : Annexes

Liste des annexes modifiées :

- annexe 1 :
 - 1-3 Actualisation du **plan détaillé après projet**
 - 1-4 Complément et actualisation de la **note sur les actions de recyclage des bâtis les plus dégradés**
 - 1-6 **Note sur les modifications apportée aux aménagements de proximité** en lien avec la requalification du bâti dégradé actualisée ainsi qu'aux équipements de proximité
 - 1-8 **Note de synthèse de l'intervention en matière de logement**
- annexe 2:
 - A. 1- Maquette financière ANRU
 - 2- Maquette financière Globale
 - C. Planning prévisionnel et séquentiel de réalisation des opérations

SYNTHESE ARTICLES DE LA CONVENTION INITIALE MODIFIES

Articles 1,4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.3, 5.4, 6.1, 7, 9, 10

Le présent avenant est établi en ... exemplaires originaux,

Signé à ... le ... (JJ/MM/AAAA)

L'Etat, représenté par	Le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, représenté par le Président,
Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par la Présidente,	La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par le Président,
La Ville de Marignane, représentée par le Maire, Eric LE DISSES	L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) représentée par son Directeur Général,
L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), représentée par	13 HABITAT, représenté par son Directeur Général,
La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par	

ADDITIF A L'AVENANT N°1 CONVENTION PLURI- ANNUELLE DU PROJET DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES DU CENTRE ANCIEN DE MARIGNANE

* : Les opérations **Opération Haut Cours Mirabeau - Jaurès-Verdun / Parking Pilote Larbonne / Rénovation parking Parc Camoin / Parking Libération**, chiffrées initialement à 7 811 879 € HT ont été revues à un montant 3 500 000 € HT. L'engagement de la Métropole dans le cadre de cet avenant n°1 s'élève donc à **15 322 374 €**. Le montant des opérations ci-dessus évoquées est néanmoins maintenu dans leur version initiale dans la maquette financière, les montants définitifs seront intégrés dans un prochain avenant lorsque tous les marchés de travaux seront soldés.

La Métropole Aix-Marseille Provence mobilisera les participations financières des partenaires suivants les montants validés par la convention initiale.

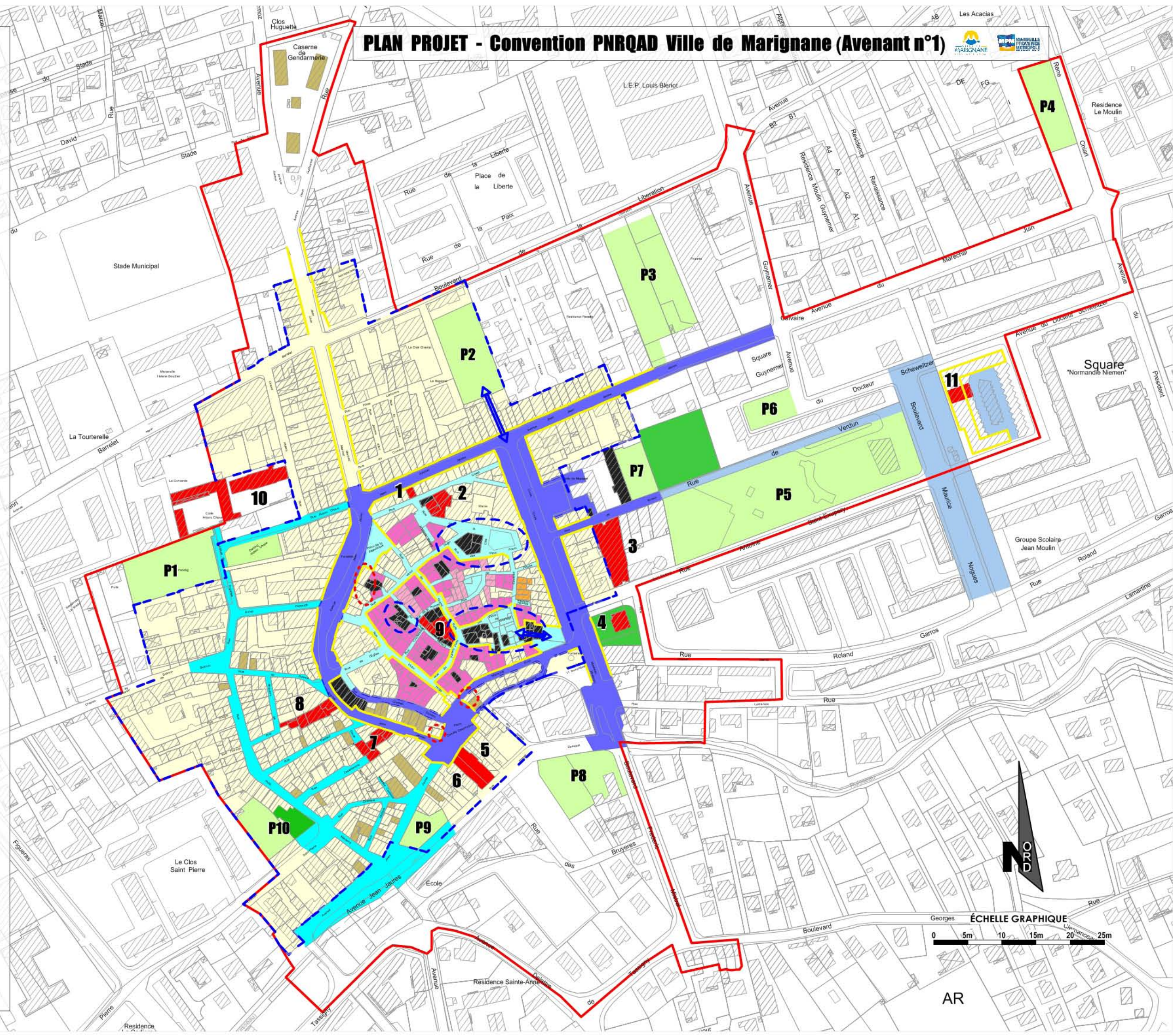
ANNEXE 1

1-3 Actualisation du plan détaillé après projet

LÉGENDE

- Périmètre PNRQAD
- Équipements publics
- 1** Maison du Projet Urbain
- 2** Extension du Musée
- 3** Guichet unique Service Public
- 4** Musée Raimu
- 5** Foyer des Anciens
- 6** Police Municipale
- 7** Relais emploi formation
- 8** Restaurant d'insertion
- 9** Ecole Municipale d'Arts Plastiques
- 10** Ecole Chave
- 11** Gare Routière
- Aménagement secteur Faubourg
- Rénovation cours Mirabeau & ceinture cœur historique
- Rénovation cœur historique
- Aménagement gare routière et ses abords
- Rénovation ou création de poches de stationnement (P1 à P10)
- Aménagement d'espaces-verts
- Démolitions
- Opérations de résorption de l'habitat insalubre
- Recyclage du Foncier communal - îlots
- Réhabilitation du parc social
- Recyclage du patrimoine communal en diffus
- Amélioration de l'habitat privé, Opah RU
Mise en oeuvre d'actions coercitives
- Re-dynamisation du tissu commercial
- DUP Travaux
- Espace de respiration
- Amélioration de la perméabilité, création de "percées"

PLAN PROJET - Convention PNRQAD Ville de Marignane (Avenant n°1)



ÉCHELLE GRAPHIQUE
0 5m 10 15m 20 25m

AR

1-4 Complément et actualisation de la note sur les actions de recyclage des bâtis les plus dégradés

▪ Ilot h1 intégralement en Requalification d'Ilot Dégradé

Le traitement de l'îlot h1/h2 était prévu initialement selon 2 procédures différentes :

- Pour la moitié h1 en Requalification d'Ilot Dégradé
- Pour la moitié h2 en Résorption de l'Habitat Insalubre

Le dossier de demande d'éligibilité pour la RHI h2 a été refusé par la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne en juillet 2012, en raison de l'antériorité d'acquisition des parcelles supérieure à 10 ans.

Le présent avenant modifie donc la procédure de traitement de cet îlot qui sera intégralement réalisé en Opération de Requalification d'Ilot Dégradé.

(Cf ci-après la nouvelle FAT de cette ORID)

▪ Ilot e2 recyclé hors Requalification d'Ilot Dégradé

Afin de concentrer les financements sur les opérations les plus complexes et notamment l'îlot h1, la ville souhaite retirer des requalifications d'îlots dégradés l'opération e2. Un accord a été trouvé avec un propriétaire privé qui va réhabiliter avec les aides de l'OPAH 2 des 5 bâtiments qui composent cet îlot. La ville va faire avec l'EPF PACA un appel à acquéreur pour les 3 bâtiments restants. Les ventes seront accompagnées d'un cahier des charges qui détaille la qualité et la nature des travaux attendus dans le cadre du projet de réhabilitation. Le relogement pour cette opération n'est plus d'actualité, le propriétaire occupant ayant décédé, et l'autre ayant quitté le logement avant la vente.

▪ Changement de maîtrise d'ouvrage Requalification d'Ilot Dégradé d1

La mise en œuvre de l'Opération de Requalification d'îlot dégradé d1, destinée au logement social, a soulevé de nombreuses interrogations lors de la préparation de la phase opérationnelle : Comment garantir une continuité d'opération avec une réhabilitation assurée par deux maîtrises d'ouvrage différentes (Ville et bailleur social) ? (problèmes de la garantie et des assurances sur les ouvrages livrés, cohérence d'ensemble...).

Il a donc été convenu d'un commun accord avec le bailleur social à qui était destiné cette requalification d'îlot dégradé – 13 Habitat – qu'il était préférable que ce soit lui le maître d'ouvrage de cette opération, comme c'est le cas pour l'ORID e1.

La Ville ayant déjà initié l'opération, en réalisant :

- les acquisitions
- les fouilles archéologiques
- des études d'AMO (avec Urbanis aménagement) pour étudier le montage juridique pouvant être envisagé avec 13 Habitat (groupement de commande, mandat...)

le prix de cession des bâtiments de la Ville à 13 Habitat sera :

- le montant des acquisitions initiales (frais de notaire inclus) - 79 855 € -
- additionné des dépenses engagées par la ville - fouilles (44 902 €) et AMO Urbanis Aménagement sur le montage juridique de l'opération (980 €)

soit au total **125 737 €** (cf nouvelle FAT -ci-après).

Tableau de synthèse actualisé

n° opération	Intervention aménageur	Destination	Surface locaux d'activité	Garage	Logements		Peuplement envisagé
					Typologie	nb	
Opérations vendues en l'état (Malraux, aides OPAH RU)							
b1	réhabilitation	accession libre	0	4	Appt : 3 T2 MdV : 2 T3tri	5	Jeune décohab, Famille Divers
e2	réhabilitation	Accession libre	67	0	2T4 + 2 T3 + 1 T2	5	Jeune décohab, divers
e3	réhabilitation	accession libre	0	0	1 T2 + 2 T3 + 1 T3tri	4	Jeune décohab, Accès Mob Réd, Divers
e4	réhabilitation	accession libre	0	0	2 T2 + 3 T3	5	Jeune décohab, Accès Mob Réd, divers
TOTAL				4	14		
Ilots dégradés – Financement ANRU							
a1	réhabilitation	accession libre	0	0	1 st + 1 T3	2	Jeune décohab, Accès Mob Réd, Famille
b2	réhabilitation	accession sociale	0	3	3T2 + 1 T5tri	4	Jeune décohab, Famille Divers
c1	réhabilitation	accession libre	104	7	1 St + 5 T2 + 9 T3 + 4 T4 + 1 T4d + 1 T4tri	21	Accès Mob Réd, Jeunes décohab Divers
d1	réhabilitation	locatif social	73	0	4 T3 + 2 T4 + 1 T5tri	7	Divers Famille
e1	réhabilitation	locatif social	54	0	3 T1 + 2 T2 + 1 T3tri + 1 T4tri+ 1 T5tri	8	Jeune décohab, Accès Mob Réd, Famille Divers
g1	réhabilitation	accession sociale	181	0	3 T1+ 3 T2+ 2 T3	8	Jeune décohab, Divers
g2	réhabilitation	accession libre	137	0	2 T3 + 2 T4	4	Jeune décohab, Divers
	reconstruction	accession libre	238	0	2 T1 + 2 T2 + 2 T3 + 2 T4	8	
h1	réhabilitation	locatif social	0	0	9 T2 + 6 T3 + 3 T1	18	Jeune décohab, Accès Mob Réd, Divers
i1	reconstruction	équipement	669	0			
j1	réhabilitation	accession libre	53	0	2 T3	2	Jeune décohab, Divers
	mixte	accession libre	113	0	2 T1 + 2 T3 2 T1 + 2 T2	8	
TOTAL			1 689	10	82		
Ilots RHI – Financement ANAH							
k1	réhabilitation	locatif social	0	0	2 T1b + 3T3	5	Jeune décohab, Accès Mob Réd, Divers
	démolition/ reconstruction	0	0	0			
TOTAL			0	0	16		
TOTAL PNRQAD			1 689	14	112		

**1-6 Note sur les modifications apportée aux aménagements
de proximité en lien avec la requalification du bâti dégradé
actualisée ainsi qu'aux équipements de proximité**

■ Aménagements de proximité

La Ville a réalisé toutes les principales démolitions prévues dans la convention initiale permettant de créer de nouveaux espaces publics :

- place Charles Péguy derrière la mairie,
- place de l'Horloge, (dite « place de l'Olivier »)
- ouverture entre le cour Mirabeau et le centre historique, percée Jaurès Pilote Larbonne.

Une autre modification est portée au programme d'aménagement : **la percée « Jaurès – Covet »** n'a pas été maintenue. Le bâtiment qui devait être démoli a été finalement réhabilité pour accueillir la Maison du Projet Urbain car il occupait une position stratégique en termes de visibilité et d'accès pour les habitants.

■ Equipements de proximité

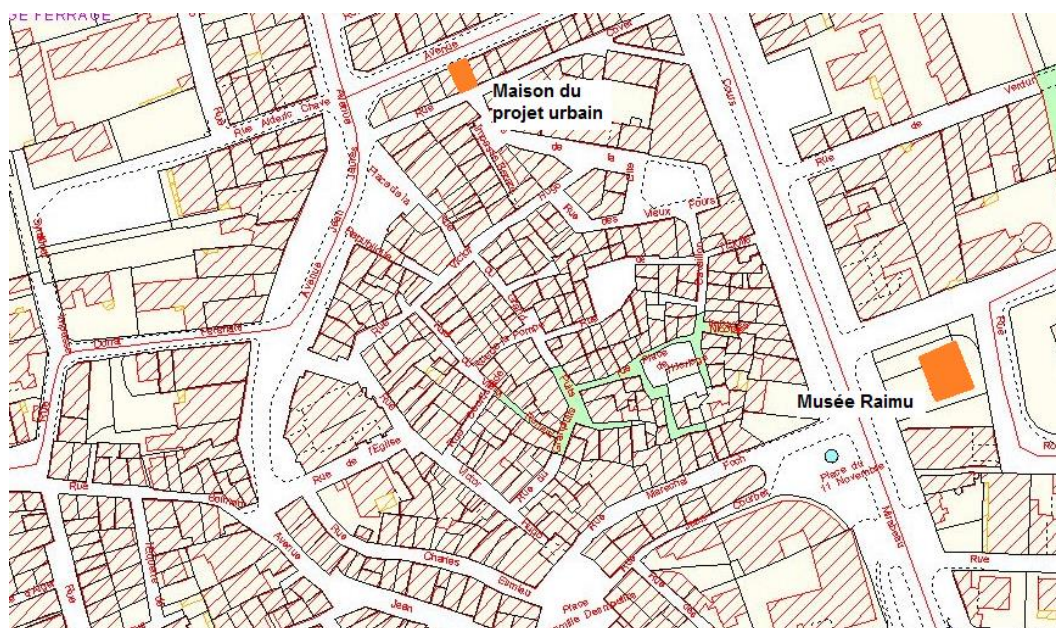
La commune présente 2 équipements au titre des équipements de proximité :

- **La maison du projet urbain (anciennement maison de l'environnement et du projet urbain) - relocalisée**
- **L'école des arts**

1) La maison du projet urbain

La Ville a fait le choix de relocaliser sa Maison du Projet Urbain dans le bâtiment communal situé au 35 avenue Jean Jaurès. En effet, ce bâtiment occupe une position stratégique pour l'accueil du public. En outre le bâtiment initialement prévu pour Mirabeau pour cette maison a été rénové et agrandi pour accueillir un nouvel équipement culturel : le Musée Raimu.

Les travaux de la Maison du projet urbain ont été réalisés par la Ville en régie sans mobiliser les financements de l'ANRU.



2) L'école des arts

La ville maintient la réalisation de cet équipement même si son orientation doit être élargie à la danse et à la musique, voire au théâtre et non plus uniquement aux arts plastiques comme initialement.

Son rayonnement à l'échelle communale, voire intercommunale pourrait jouer un rôle important à l'échelle du quartier. Lieu ayant pour vocation d'être ouvert à tous, cet équipement peut d'une part permettre un accès plus facile à la culture aux habitants du centre ancien, d'autre part de rassembler habitants existants et nouvellement arrivés autour des activités et manifestations qui s'y déroulent.

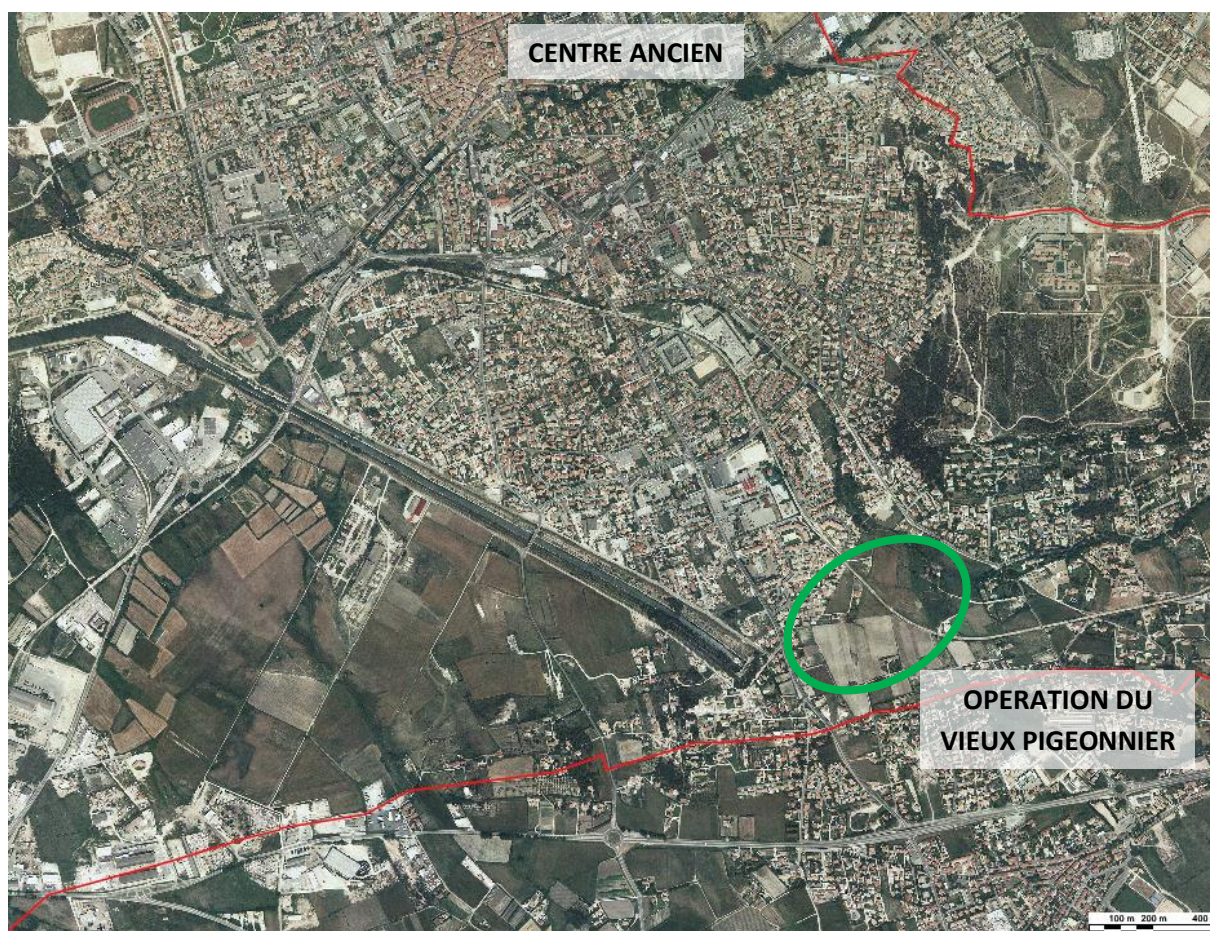
L'îlot i1, qui pourrait accueillir cet équipement, est en très mauvais état, il sera démoli et reconstruit dans sa quasi-totalité. L'emprise de sa reconstruction a été envisagée sur une surface plus restreinte que l'îlot initial afin d'apporter plus de lumière et d'espace aux logements autour : création d'un parvis /

1-8 Note de synthèse de l'intervention en matière de logement

■ Identification de l'opération complémentaire de 12 logements sociaux

La Commune s'est engagée à remplir l'objectif de production de 99 logements sociaux dans le cadre de la convention PNRQAD (dans et à l'extérieur du quartier) dont 12 logements qui restaient à préciser.

Ces 12 logement sociaux complémentaires seront produits dans le cadre de l'opération du « Vieux Pigeonnier », par l'opérateur social Néolia qui produira au total 39 logements PLUS. Cette opération a déjà fait l'objet d'une demande de financement.



ANNEXE 2 A 1 : Maquette financière ANRU

N° PROJET :							013	LOCALISATION											CONTRIBUTIONS												ECHEANCIER							
LIBELLÉ DE L'OPÉRATION							COMMENTAIRE	IMMEUBLES		LOGEMENTS		MAITRE D'OUVRAGE		COUT HT	COUT TTC	COUT RETENU (1)	Ville		EPCI		Conseil Général		Conseil régional		Etat		Europe		Autres financem ents		Valorisation Pour les familles à bilan	Maître d'ouvrage Fonds Propres et Prêt(s)		ANRU		Démarrage		Durée en
								NBRE	TYPE (MI,R,+)	NBRE	SHAB																									Année	semestre	
01 REQUALIFICATION DES ÎLOTS DEGRADEES																%		%		%		%		%		%		%		%		%		(2)				
013	0000000	01	0001	001	Opération E1	8 PLUS en sortie	9	26	689	013/13HABITAT/78285569600020	688 464	726 330	726 330	76 456	11%				200 667	28%										193 746	27%			255 461	35%	2015	2	3
013	0000000	01	0002	001	opération G2	12 logements accession libre	13	20	1 767	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	2 076 293	2 483 247	1 740 681	617 095	35%				52 220	3%										402 051	23%			669 315	38%	2012	1	10
013	0000000	01	0002	002	Opération J1	10 logements accession libre	10	9	684	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	1 140 553	1 364 101	887 569	293 901	33%				26 627	3%										246 513	28%			320 528	36%	2016	2	10
013	0000000	01	0002	003	Opération A1	1 à 2 logement accession libre	3	3	255	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	344 554	412 087	321 484	109 897	34%				9 645	3%										82 400	26%			119 542	37%	2013	2	4
013	0000000	01	0001	002	Opération D1	7 PLUS	6	19	675	013/13HABITAT/78285569600020	754 759	796 271	796 271	78 977	10%				224 110	28%									185 976	23%			307 208	39%	2018	2	4	
013	0000000	01	0002	004	Opération B2	3 à 4 logements accession libre	3	5	260	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	310 126	370 911	202 286	22 697	11%				30 343	15%										96 205	48%			53 041	26%	2014	1	18
013	0000000	01	0002	005	Opération E2	4 logements accession libre	5	6	412	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			0																									
013	0000000	01	0002	006	Opération I1	équipement public (école arts)	8	16	951	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	733 689	877 492	514 766	291 854	57%				68 482	13%													154 430	30%	2017	2	8	
013	0000000	01	0002	007	Opération G1	8 accession sociale	6	14	895	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	1 125 977	1 346 668	1 003 428	247 959	25%				150 514	15%										206 481	21%			398 474	40%	2017	2	8
013	0000000	01	0002	008	Opération H1	17 PLUS	14	15	1 155	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	1 568 472	1 856 730	1 568 472	244 245	16%				440 149	28%										226 304	14%			599 570	38%	2017	2	4
013	0000000	01	0002	009	Opération C1	21 logements accession libre	16	31	1 802	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	2 521 845	3 016 126	2 048 937	601 305	29%				61 468	3%										723 390	35%			662 774	32%	2017	2	8
013	0000000	01	0002	010	Sous Total 1 REQUALIFICATION DES ÎLOTS DEGRADEES																																	
02 AMENAGEMENTS DE PROXIMITE																																						
013	0000000	02	0001	001	Démolition îlot de la Cité					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	63 100	75 468	63 100	3 154	5%				41 016	65%													18 930	30%	2010	1	2	
013	0000000	02	0001	002	Place de la cité et place de l'étoile					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	197 447	236 147	204 012	42 994	21%				60 000	29%												61 203	30%	2018	1	10		
013	0000000	02	0001	003	Rue Victor Hugo, rues Vieux renard et Grand Puits					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	94 861	113 454	102 002	20 247	20%				27 541	27%												30 601	30%	2018	1	10		
013	0000000	02	0001	004	Rue Covet					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	98 249	117 506	106 520	21 145	20%				28 760	27%												31 956	30%	2018	1	10		
013	0000000	02	0001	005	Place de la République, AV J Jaurès					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	447 202	534 854	487 825	99 906	20%				151 226	31%												146 348	30%	2018	1	10		
013	0000000	02	0001	006	Rues Courtissade, de la Pompe, vieux renard et grands puits					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	94 048	112 481	112 385	57 855	51%																	33 716	30%	2018	1	10		
013	0000000	02	0001	007	Place de l'horloge, rue Cavallon					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	243 928	291 738	292 592	150 626	51%																	87 778	30%	2018	1	10		
013	0000000	02	0002	001	Place Desmoulins, Jaurès à L'Eglise, rues Esmieu, Fach et Courret					013/COMMUN URBAIN MARSEILLE PROVENCE ME	365 917	437 637	405 629	81 125	20%				202 815	50%												121 689	30%	2019	1	10		
013	0000000	02	0001	008	Création de la percée Jean Jaurès/Covet					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010																												
013	0000000	02	0003	001	Sous Total 2 AMENAGEMENTS DE PROXIMITE																											532 221	30%					
03 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																																						
013	0000000	03	0001	001	Relogement temporaire (localisation à définir)				1	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	3 125	3 750	3 125	1 875	60%																	1 250	40%					
013	0000000	03	0002	001	Sous Total 3 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																											1 250	40%					
04 RESIDENTIALISATION																																						
013	0000000	04	0001	001	Sous Total 4 RESIDENTIALISATION																																	
05 PORTAGE DE LOTS DE COPROPRIETE																																						
013	0000000	05	0001	001	Sous Total 5 PORTAGE DE LOTS DE COPROPRIETE																																	
06 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																																						
013	0000000	06	0001	001	Ecole des arts					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	1 169 920	1 399 224	1 237 295	309 324	25%				618 648	50%		123 729	10%									185 594	15%	2018	2	4		
013	0000000	06	0002	001	Maison du projet urbain et de l'environnement					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010																												
013	0000000	06	0003	001	Sous Total 6 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																											185 594	15%					
07 EQUIPEMENTS A FINALITÉ "ECONOMIQUE"																																						
013	0000000	07	0001	001	Sous Total 7 EQUIPEMENTS A FINALITÉ "ECONOMIQUE"																																	
08 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET																																						
013	0000000	08	0001	001	Concertation/communication					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	150 502	180 000	150 502	52 676	35%																							
013	0000000	08	0001	002	Renforcement équipe dédiée sur 7 ans Directeur de projet					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	161 700	161 700	161 700	80 850	50%																							
013	0000000	08	0001	003	Renforcement équipe dédiée sur 7 ans Chef de projet					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	661 500	661 500	661 500	330 750	50%																							
013	0000000	08	0001	004	Renforcement équipe dédiée sur 7 ans Coordinateur technique					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	661 500	661 500	661 500	330 750	50%																							
013	0000000	08	0001	005	AMO – OPCU					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	205 602	245 900	205 602	45 233	22%				26 728	13%		30 840	15%															
013	0000000	08	0001	006	Mission urbaine et architecturale					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	45 987	55 000	45 987	11 755	26%				6 438	14%																		
013	0000000	08	0001	007	Etudes complémentaires – missions ponctuelles d'AMO					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	100 000	119 600	100 000	20 000	20%																							
013	0000000	08	0001	008	Etude îlots dégradés					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	74 000	88 504	74 000	14 800	20%																							
013	0000000	08	0001	009	Etude pré-opérationnelle OPAH RU					013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010																												
013	0000000	08	0002	001	Sous Total 8 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET																																	
TOTAL																																						

ANNEXE 2 A 2 : Maquette financière globale

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)
AVENANT N°1

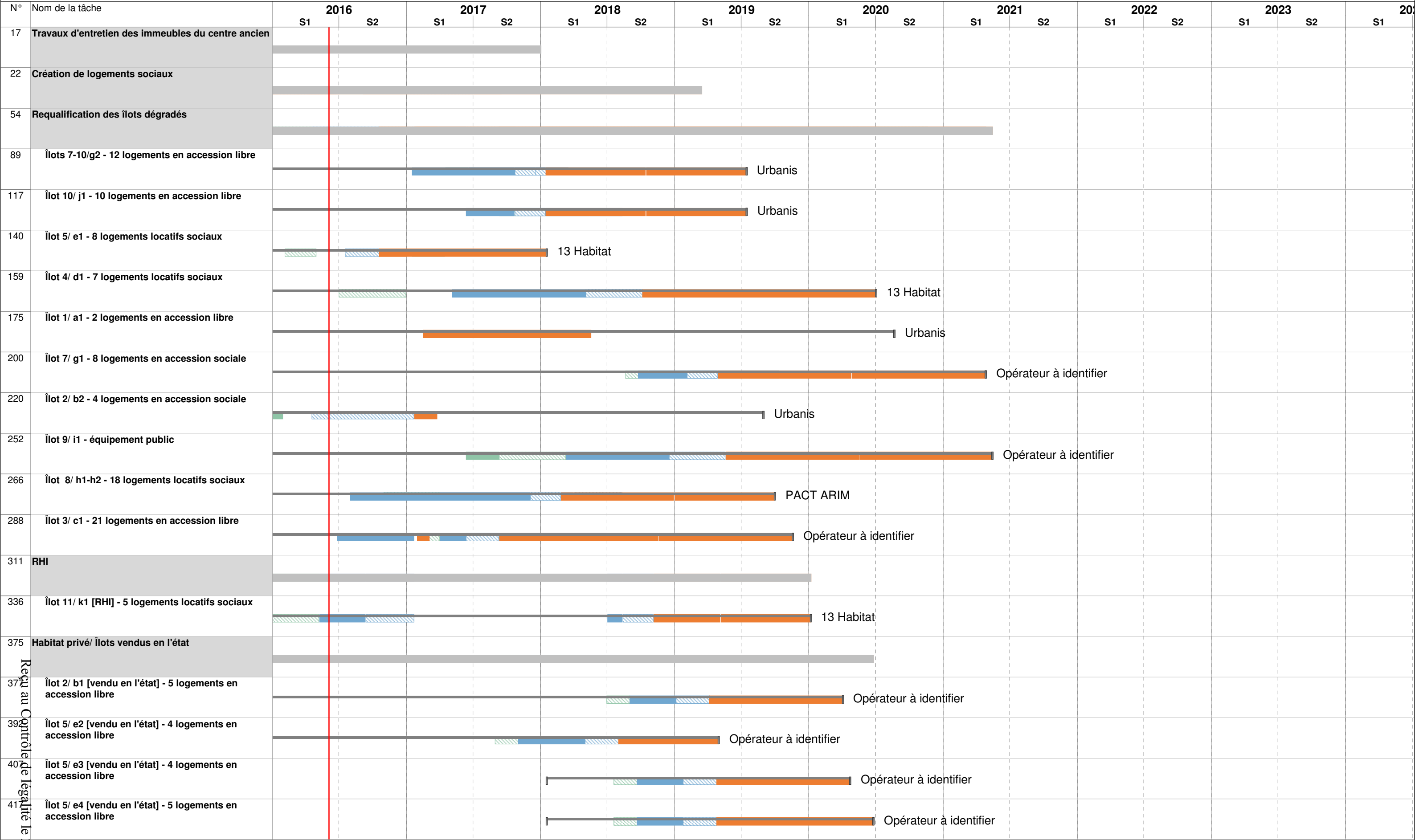
MARIGNANE

LIBELLÉ DE L'OPÉRATION	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	COUT TTC	COUT	Ville	EPCI CUMPM	Département	Conseil Régional	Etat	Europe	Autres financements	Valorisation Pour les familles à bilan	Maître d'ouvrage Fonds Propres et Prêt(s)	ANRU	Démarrage									
	RETENU (avec actualisation) (1)			Année début												semestre								
					%		%		%		%		%		%									
REQUALIFICATION DES ÎLOTS DEGRADES																								
	Opération e1	13 HABITAT	688 464	726 330	726 330	76 456	11%		200 667	28%					255 461	35%	2015	2						
	Opération e2		242 996	242 996	113 295	113 295	100%																	
	Opération g2	013/COMMUNE DE MARIGNANE	2 076 293	2 483 247	1 740 681	617 095	35%		52 220	3%					669 315	38%	2012	1						
	Opération j1	013/COMMUNE DE MARIGNANE	1 140 553	1 364 101	887 569	293 901	33%		26 627	3%					320 528	36%	2016	2						
	Opération a1	013/COMMUNE DE MARIGNANE	344 554	412 087	321 484	109 897	34%		9 645	3%					119 542	37%	2013	2						
	Opération d1	13 HABITAT	754 759	796 271	796 271	78 977	10%		224 110	28%					246 513	28%	2016	2						
	Opération b2	013/COMMUNE DE MARIGNANE	310 126	370 911	202 286	22 697	11%		30 343	15%					82 400	26%	2013	2						
	Opération i1	013/COMMUNE DE MARIGNANE	733 689	877 492	514 766	291 854	57%		68 482	13%					185 976	23%	2018	2						
	Opération g1	013/COMMUNE DE MARIGNANE	1 125 977	1 346 668	1 003 428	247 959	25%		150 514	15%					96 205	48%	2014	1						
	Opération h1	013/COMMUNE DE MARIGNANE	1 568 472	1 856 730	1 568 472	244 245	16%		440 149	28%	58 204	4%			206 481	21%	2017	2						
	Opération c1	013/COMMUNE DE MARIGNANE	2 521 845	3 016 126	2 048 937	601 305	29%		61 468	3%					154 430	30%	2017	2						
															226 304	14%	2017	2						
															723 390	35%	2017	2						
Sous Total 1 REQUALIFICATION DES ÎLOTS DEGRADES			10 576 269	12 523 634	9 923 519	2 697 681	27%		1 264 225	13%					2 363 066	24%		3 540 343	36%					
AMENAGEMENTS DE PROXIMITE																								
RENOVATION DU CŒUR HISTORIQUE			5 182 111	6 703 339	5 735 236	443 254	8%	3 075 700	54%	795 075	14%	883 251	15%		410 532	7%								
Compétences Ville			1 339 956	1 602 588	1 469 557	443 254	30%		351 737	24%		264 034	18%		410 532	28%								
	Démolition : Ilot de la Cité	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	97 331	116 408	97 331	37 385	38%		41 016	42%					18 930	19%								
	Démolition : Ilot Place de l'Horloge	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	66 890	80 000	66 890	7 677	11%		47 295	71%		11 918	18%											
	Tranche 1 - Place de la Cité et Place de l'Etoile	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	197 447	236 147	204 012	42 994	19%		60 000	29%		39 815	20%		61 203	30,0%	2018	1						
	Tranche 2 - Rue Victor Hugo, amorce rues du Vieux Renard et du Grand Puits	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	94 861	113 454	102 002	20 247	19%		27 541	27%		23 613	23%		30 601	30%	2018	1						
	Tranche 3 - Rue Cover	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	98 249	117 506	106 520	26 564	24%		24 659	23%		23 341	22%		31 956	30%	2018	1						
	Tranche 4 - Place de la République, Av J. Jaurès	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	447 202	534 854	487 825	99 906	20%		151 226	31%		90 345	19%		146 348	30%	2018	1						
	Tranche 5 - Rues Courtissade, de la Pompe	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	94 048	112 481	112 385	57 855	54%					20 814	19%		33 716	30%	2018	1						
	Fin rues du Vieux Renard, du Grand Puits																							
	Tranche 6 - Place de l'Horloge, rue Cavaillon	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	243 928	291 738	292 592	150 626	55%					54 188	19%		87 778	30%	2018	1						
Compétences CUMPM			3 842 156	5 100 751	4 265 679		3 075 700	71%	443 338	10%		619 217	14%					127 424	3%				2018	1
	Tranche 1 - Place de la Cité et Place de l'Etoile	METROPOLE	645 231	797 355	666 685		285 921	43%	253 340	38%					127 424	19%							2018	1
	Tranche 2 - Rue Victor Hugo, amorce rues du Vieux Renard et du Grand Puits	METROPOLE	309 994	398 662	333 330		65 233	20%	189 998	54%		78 099	22%										2018	1
	Tranche 3 - Rue Cover	METROPOLE	321 065	416 322	348 095		266 536	77%				81 559	22%										2018	1
	Tranche 4 - Place de la République, Av J. Jaurès	METROPOLE	1 461 401	1 906 607	1 594 153		1 220 643	77%				373 510	23%										2018	1
	Tranche 5 - Rues Courtissade, de la Pompe																							
	Fin rues du Vieux Renard, du Grand Puits	METROPOLE	307 337	438 244	367 261		281 212	77%				86 049	25%										2018	1
	Tranche 6 - Place de l'Horloge, rue Cavaillon	METROPOLE	797 128	1 143 561	956 155		956 155	100%															2018	1
RENOVATION DU COURS MIRABEAU ET DE CEINTURE DU CENTRE HISTORIQUE			6 380 116	7 931 136	6 482 300	485 468	7%	2 446 441	38%	2 133 255	33%	1 112 380	17%		121 689	2%								
Compétences Ville			2 314 490	2 753 144	2 152 875	485 468	23%		433 338	20%		1 112 380	52%		121 689	6%								
	Opération Haut Cours Mirabeau - Jaurès-Verdun	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	1 747 246	2 027 224	1 747 246	404 343	23%		230 523	13%		1 112 380	64%											
	Tranche 2 - Place C. Desmoulins, Jaurès à l'Eglise - Rue C Esmieu, rue Foch et rue J Courret	013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole	365 917	485 133	405 629	81 125	20%		202 815	50%					121 689	30%	2019	1						
Compétences MAMP			4 065 626	5 177 993	4 329 425		2 446 441	57%	1 699 917	39%								183 067	4%					
	Opération Haut Cours Mirabeau - Jaurès-Verdun	CUM PM	2 964 665	3 718 339	3 108 979		1 409 062	45%	1 699 917	55%														
	Tranche 2 - Place C. Desmoulins, Jaurès à l'Eglise - Rue C Esmieu, rue Foch et rue J Courret	METROPOLE	1 100 961	1 459 654	1 220 446		1 037 379	85%							183 067	15%							2019	1
CREATION ET AMENAGEMENT DES POCHES DE STATIONNEMENT			8 618 473	11 639 819	9 659 572	768 350	8%	7 273 892	75%	1 599 897	17%													
Compétences Ville			1 170 406	1 541 557	1 216 210	768 350	63%		447 860	37%														

[illegible]

ANNEXE 2 C : Planning

PRQAD de la Ville de Marignane
Avenant n°1 à la convention
Planning synhtétique des opérations à venir



Recu au Contrôle de légalité le 27 février 2017



