





















































































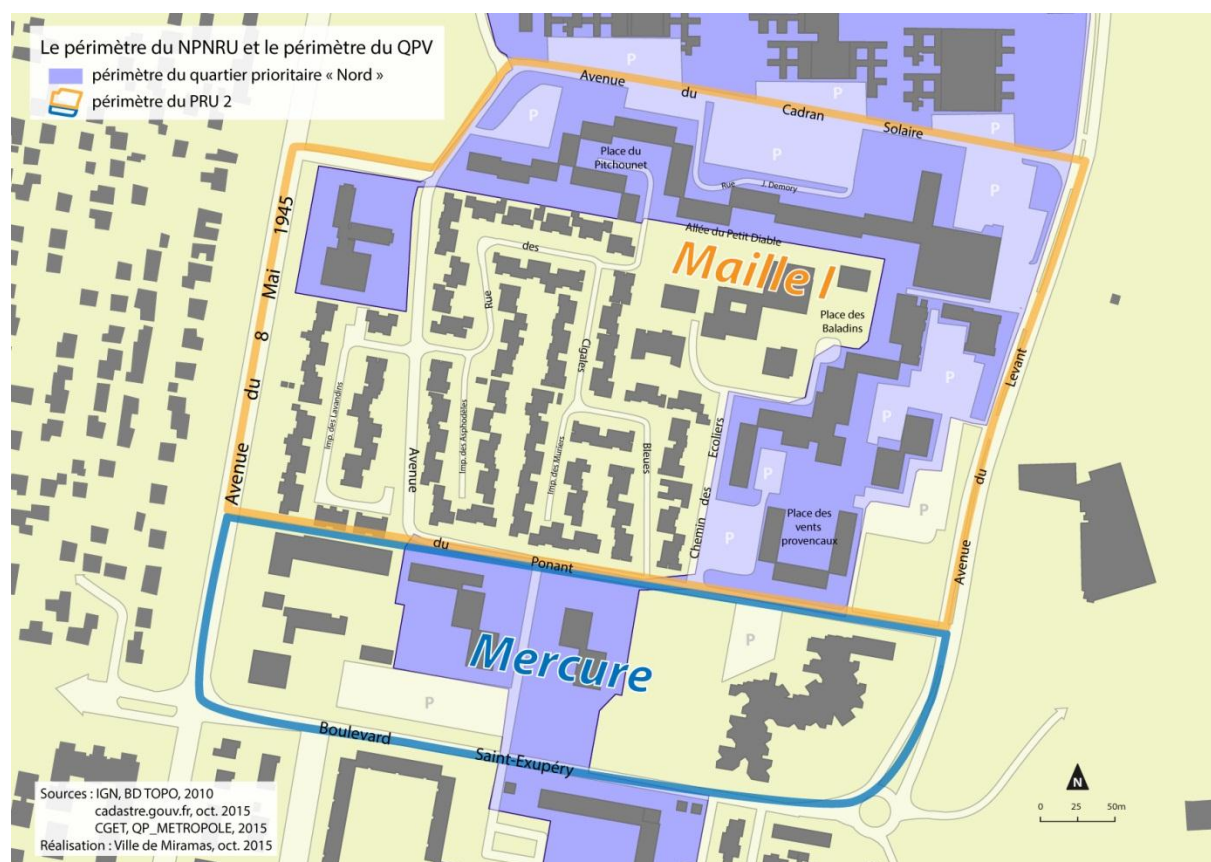


ANNEXE 1 - PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS IDENTIFIES A L'ARTICLE 1 AU SEIN  
DU TERRITOIRE DU CONTRAT DE VILLE



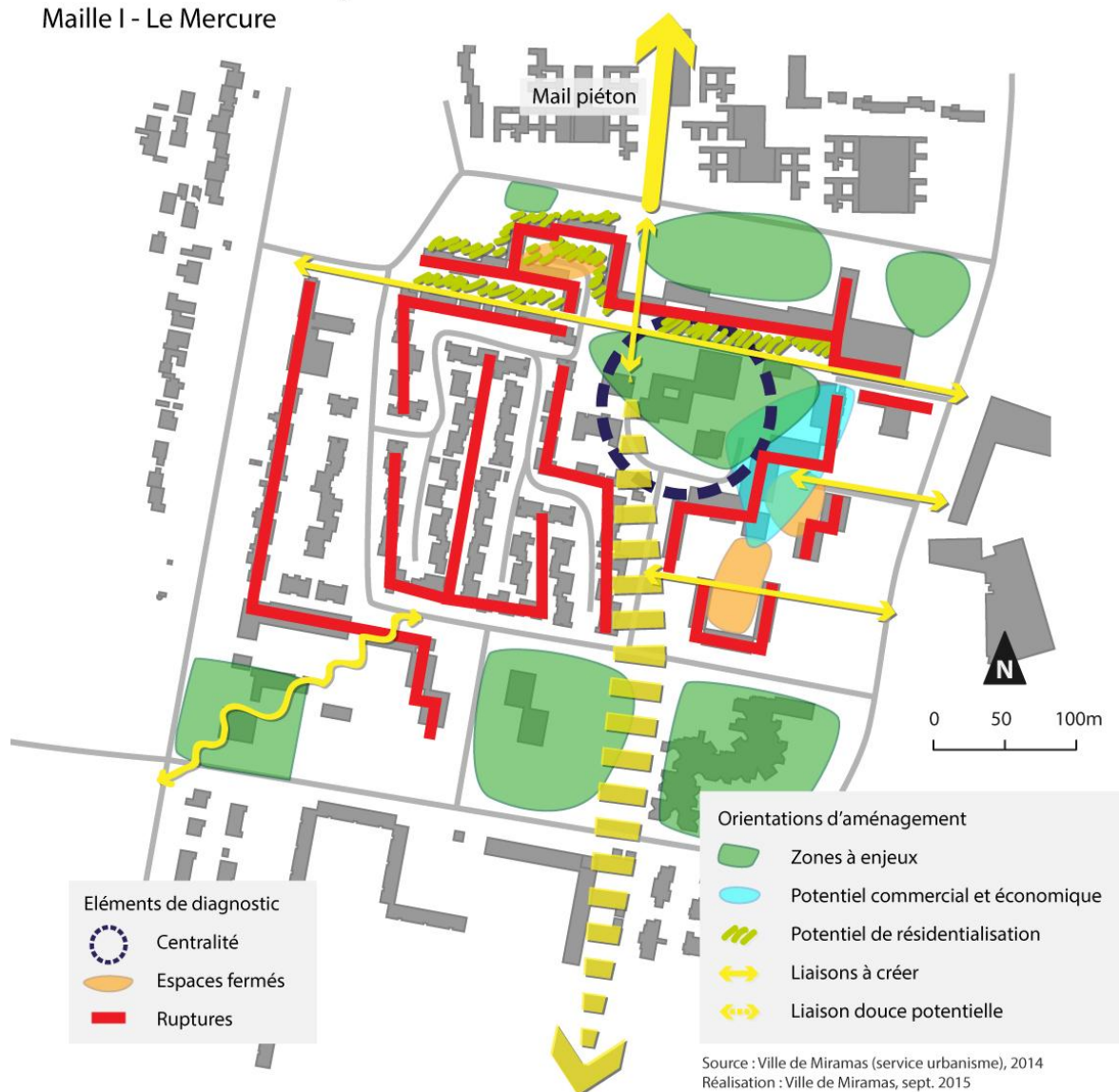


## ANNEXE 2 - PLAN DU QUARTIER POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COFINANCE PAR L'ANRU



# ANNEXE 3 - PLANS PRESENTANT LES PREMIERES ORIENTATIONS STRATEGIQUES, A DEUX ECHELLES : A L'ECHELLE DU QUARTIER ET A L'ECHELLE DU QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT

## Les orientations d'aménagement Maille I - Le Mercure



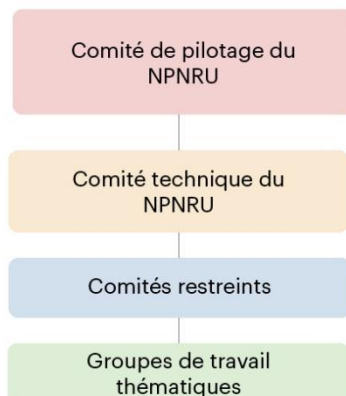
## ANNEXE 4 - LA GOUVERNANCE ET LA CONDUITE DU PROJET

### ANNEXE 4A - LES INSTANCES DE PILOTAGE ET LES REUNIONS DE TRAVAIL

#### PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE - Maille I Mercure à MIRAMAS LES INSTANCES DE PILOTAGE ET LES REUNIONS DE TRAVAIL

Réalisation : Ville de Miramas, mai 2016

##### 1/ Les instances du projet



##### 2/ Objet et composition des instances du projet

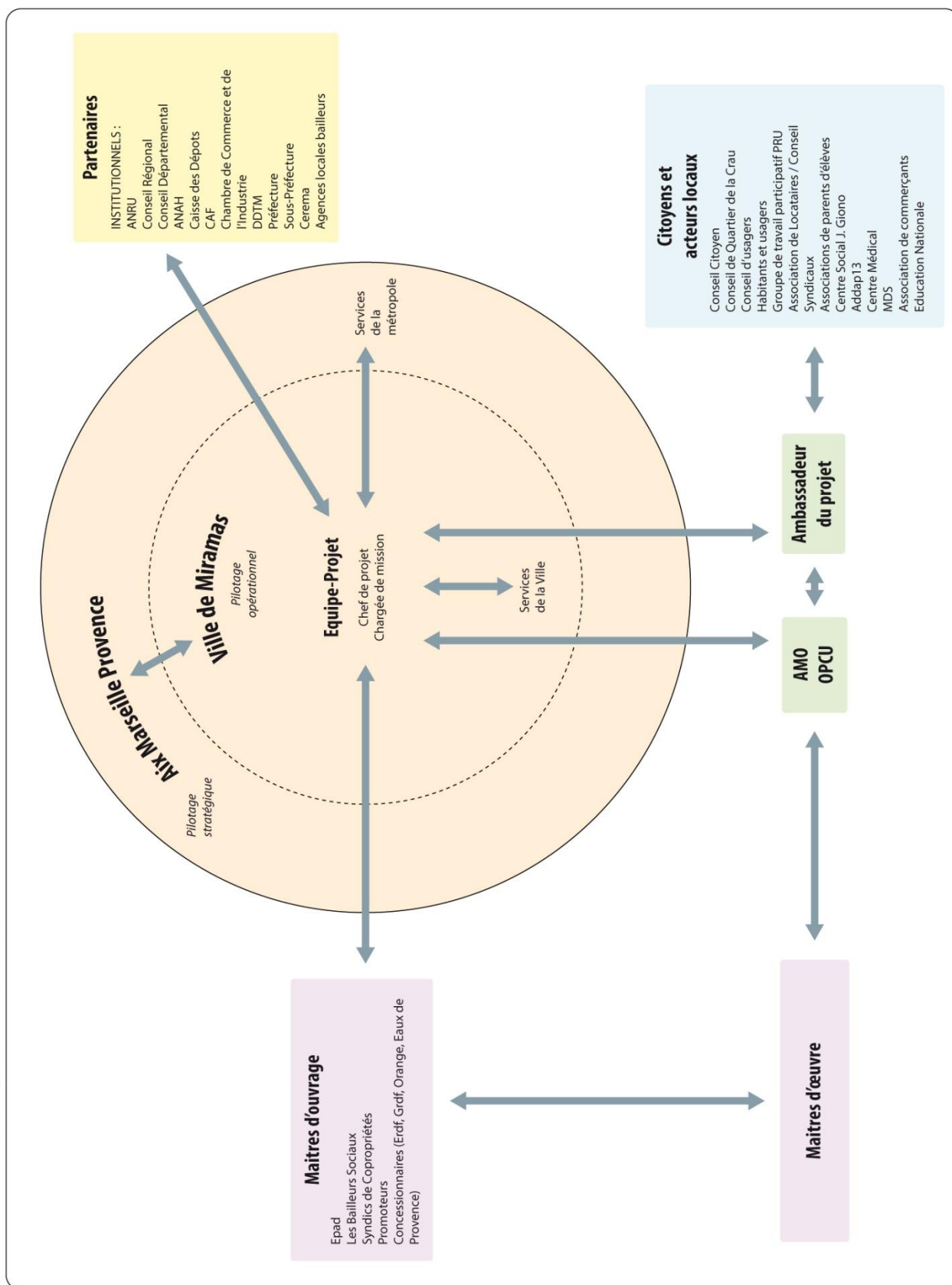
COMITE DE PILOTAGE DU NPNRU	COMITE TECHNIQUE DU NPNRU	COMITES RESTREINTS	GROUPE DE TRAVAIL THEMATIQUES
<p>Portage : Aix Marseille Métropole</p> <p>➤ Valider les orientations du projet</p> <p>➤ Vérifier la cohérence avec les autres projets urbains et les orientations intercommunales (SCOT, PLH, Contrat de Ville, PLU, etc.)</p> <p>Membres :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Président de la Métropole</li><li>- Elus de la Métropole (PDV, Habitat, Aménagement du territoire, etc.)</li><li>- Maire de Miramas</li><li>- DGS / DGA (Ville - AMP)</li><li>- Equipe-projet</li><li>- Direction du service Politique de la ville d'Istres Ouest Provence</li><li>- Directeur + chef de projet Epad</li><li>- DDTM</li><li>- Sous-Préfecture</li><li>- Financeurs</li><li>- Conseil Citoyen Nord</li><li>- DG Bailleurs</li></ul> <p>Réunions trimestrielles</p>	<p>Portage : équipe-projet</p> <p>➤ Valider la stratégie de mise en oeuvre du projet</p> <p>➤ Suivre l'évolution du projet</p> <p>Membres :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Equipe-projet</li><li>- Chef de projet Epad</li><li>- MO bailleurs</li><li>- OPCI</li><li>- Conseil Citoyen Nord</li><li>- Maison de l'Emploi (facilitateur)</li><li>- Acteurs locaux</li><li>- Médiation sociale</li><li>- AMO</li><li>- Services associés (Ville - AMP)</li><li>- Concessionnaires</li><li>- Financeurs</li><li>- DDTM</li><li>- Sous-Préfecture</li><li>- Urbaniste-Architecte</li><li>- MOE</li></ul> <p>Réunions mensuelles</p>	<p>① Comité restreint Gouvernance</p> <p>Portage : équipe-projet</p> <p>➤ Définir la stratégie de mise en oeuvre du projet à partir des productions de l'équipe-projet et des groupes de travail thématiques</p> <p>Membres :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Elus (Ville - AMP)</li><li>- Equipe-projet</li><li>+ services ou structures associés</li></ul> <p>Réunions mensuelles</p> <p>② Comité restreint Collectivité / Etat</p> <p>➤ Guider et accompagner l'équipe-projet</p> <p>➤ Vérifier la conformité du projet aux documents-cadres</p> <p>➤ Partager les bonnes pratiques à l'échelle du territoire</p> <p>Membres :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Equipe-projet</li><li>- DDTM</li><li>- Sous-Préfecture</li></ul> <p>Réunions mensuelles</p>	<p>Portage : équipe-projet</p> <p>➤ Elaborer le projet avec les partenaires</p> <p>➤ Arbitrer collégialement sur les éléments de divergences</p> <p>➤ Proposer des orientations aux comités restreints</p> <p>Membres :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Equipe-projet</li><li>- Partenaires</li><li>- Maîtrises d'ouvrages et leurs maîtrises d'oeuvre</li><li>- AMO</li><li>- Citoyens et acteurs locaux</li></ul> <p>- Cohésion sociale</p> <p>- Communication / information / participation des habitants</p> <p>- Environnement / développement durable</p> <p>- GUP / GUP chantier</p> <p>- Habitat / foncier / urbanisme commercialisation</p> <p>- Insertion / emploi / développement économique</p> <p>- Projet urbain</p> <p>- Relogement</p> <p>- Suivi financier / juridique</p>

## ANNEXE 4B - ORGANIGRAMME DYNAMIQUE DETAILLE DU PROJET

### PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DE LA MAILLE I ET DU MERCURE À MIRAMAS ORGANIGRAMME DYNAMIQUE DETAILLE

#### NPRNU Maille I - Mercure

Réalisation : Ville de Miramas, déc. 2015

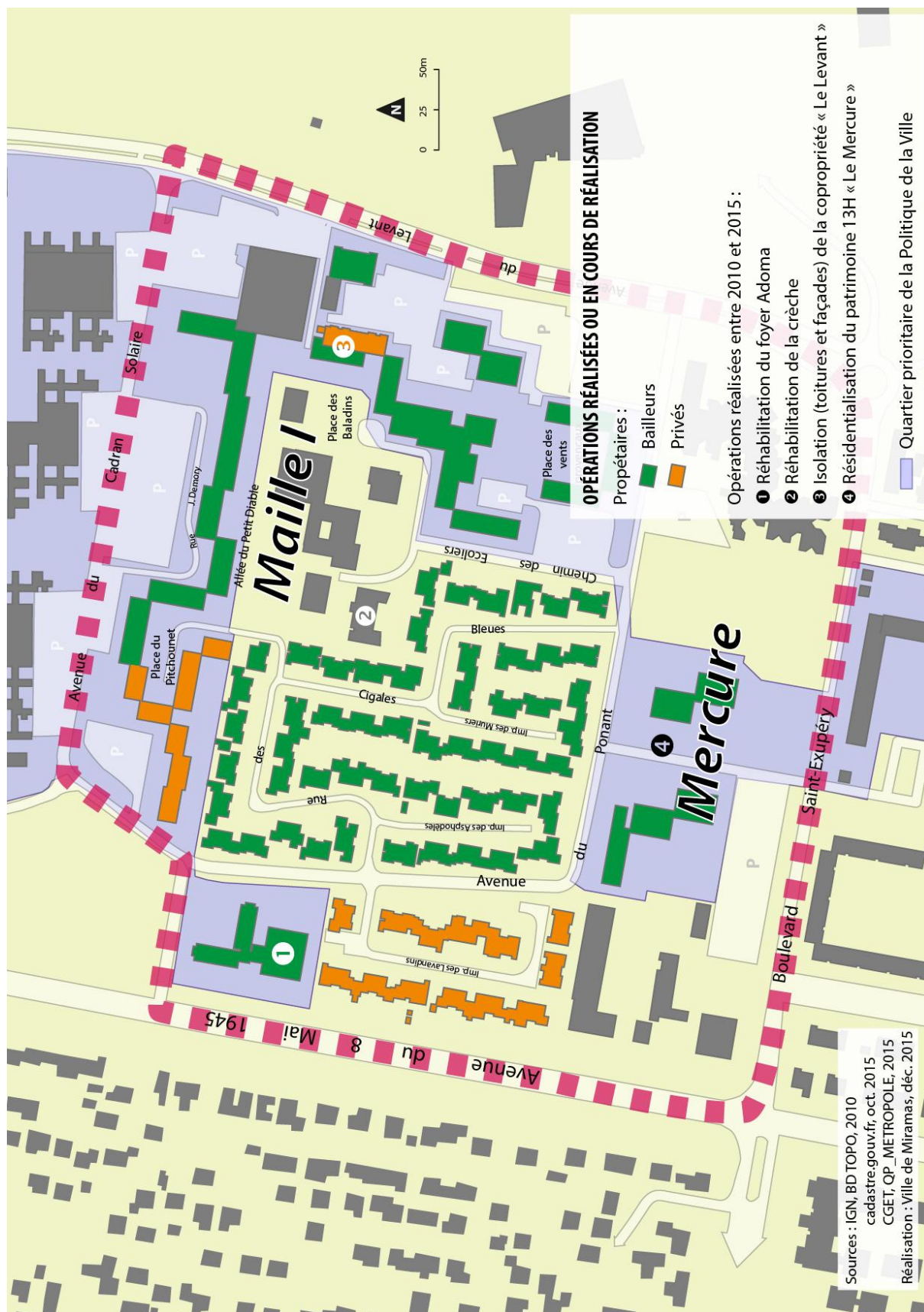


## ANNEXE 5 - SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS ET ÉTUDES DÉJÀ RÉALISÉS

*Sans objet*



## ANNEXE 6 - PRESENTATION ET PLAN DE LOCALISATION DES OPERATIONS EN COURS DE REALISATION



## ANNEXE 7 - TABLEAU FINANCIER RELATIF AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																						
N° PROTOCOLE : 321										CONTRIBUTIONS															PRETS					ECHEANCIER								
ZONE INTERVENTION																																						
13063/Mirasas/QPV national/La Maille																																						
PORTEUR DE PROJET																																						
METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE																																						
N° de protocole(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																						
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	vérif						
		QPV DE LIEU DE RATTACHEMENT(01 de QPV + assimilé)de commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2	FINANCEMENT PREVISIONNEL		%		%		%		%		%		%		%		%		%	Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre						
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																						
321 6013063 14 0001 001 Chef de projet	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/COMMUNE DE MIRAMAS/21130	172 500,00	20,00%	207 000,00	172 500,00	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	5,80%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	76 250,00	44,20%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V
321 6013063 14 0001 002 Chargé de mission	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/COMMUNE DE MIRAMAS/21130	142 500,00	20,00%	171 000,00	142 500,00	71 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	7,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	61 250,00	42,98%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V
321 6013063 14 0002 001 Diagnostic physique et technique des équi	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	150 000,00	20,00%	180 000,00	150 000,00	0,00	0,00%	59 000,00	39,33%	0,00	0,00%	16 000,00	10,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	2	V
321 6013063 14 0002 002 Etude de l'activité commerciale et économ	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	2	V
321 6013063 14 0002 003 Diagnostic physique, technique, social et	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	76 000,00	20,00%	91 200,00	76 000,00	0,00	0,00%	22 300,00	29,34%	0,00	0,00%	15 700,00	20,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	38 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	2	V
321 6013063 14 0002 004 Etude du marché immobilier	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	7 500,00	25,00%	0,00	0,00%	7 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2017	1	2	V
321 6013063 14 0002 005 Diagnostic réseaux AEP et EU	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	30,00%	0,00	0,00%	10 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	1	V
321 6013063 14 0002 006 Diagnostic des réseaux EP, gaz, électricit	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	33 500,00	20,00%	40 200,00	33 500,00	0,00	0,00%	11 750,00	35,07%	0,00	0,00%	5 000,00	14,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	1	V
321 6013063 14 0002 007 Relevé topographique Cl.2 200e	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	19 000,00	20,00%	22 800,00	19 000,00	0,00	0,00%	9 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	1	V
321 6013063 14 0002 008 Diagnostic phytosanitaire et étude géotec	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	25 000,00	20,00%	30 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	8 700,00	34,80%	0,00	0,00%	3 800,00	15,20%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	2	V
321 6013063 14 0002 009 Etude de faisabilité énergétique et d'ex	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 000,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 500,00	16,67%	0,00	0,00%	0,00	2017	1	1	V
321 6013063 14 0002 010 AMO urbaine, sociale et architecturale	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	300 000,00	20,00%	360 000,00	300 000,00	0,00	0,00%	150 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	90 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	4	V
321 6013063 14 0002 011 Evaluation d'impact en santé	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	17 000,00	20,00%	20 400,00	17 000,00	0,00	0,00%	8 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	8 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V
321 6013063 14 0002 012 Mission "Ambassadeur du Projet"	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	100 000,00	20,00%	120 000,00	100 000,00	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V
321 6013063 14 0002 013 Mission communication et participation	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V
321 6013063 14 0002 014 Mission d'assistance juridique	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V
321 6013063 14 0003 001 Diagnostic physique et technique des loca	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/13 HABITAT/7828556960002	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	2	V
321 6013063 14 0003 002 Diagnostic physique, technique et précar	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/13 HABITAT/7828556960002	165 000,00	20,00%	198 000,00	165 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	41 250,00	25,00%	41 250,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	82 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	2	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET										1 420 500,00		1 704 800,00	1 420 500,00	157 500,00	11,09%	404 750,00	28,49%	0,00	0,00%	99 250,00	6,99%	48 750,00	3,43%	95 000,00	6,69%	0,00	0,00%	58 000,00	4,08%	8 500,00	0,60%	548 750,00	38,63%	0,00	0,00%	0,00		
21 DÉMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																						
321 6013063 21 0001 001 Démolition de 20 LLS / La Rousse - bât.C	NPN	QP013063				0,00	0,00	0,00	13/LOGIREM/06080477000075	870 000,00	20,00%	1 044 000,00	870 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	261 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	609 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	1	5	V
SOUS TOTAL 21 DÉMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX										870 000,00		1 044 000,00	870 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	261 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	609 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00				
TOTAL										2 290 500,00		2 748 800,00	2 290 500,00	157 500,00	6,88%	404 750,00	17,67%	0,00	0,00%	99 250,00	4,33%	309 750,00	13,52%	95 000,00	4,15%	0,00	0,00%	58 000,00	2,53%	8 500,00	0,37%	1 157 750,00	50,55%	0,00	0,00%	0,00		



PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																										
N° PROTOCOLE : 321										CONTRIBUTIONS													PRETS				ECHEANCIER															
ZONE INTERVENTION																																										
13063/Mirasas/QPV national/La Maille																																										
PORTEUR DE PROJET																																										
METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE																																										
N° de protocole(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																										
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	vérif									
		QPV DE LIEU DE RATTACHEMENT (du N° de QPV assimilé de commune)	NBRE	TYPE (M,R,+)	NBRE	SHON	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL						y compris les prêts													Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre									
											%		%		%		%		%		%		%		%		%															
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																										
321 6013063 14 0001 Chef de projet, Chargé de mission	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	13/COMMUNE DE MIRAMAS/21130	315 000,00	20,00%	378 000,00	315 000,00	157 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	6,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	137 500,00	43,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V				
321 6013063 14 0002 Diagnostic physique et technique des équipem	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	925 500,00	20,00%	1 110 600,00	925 500,00	0,00	0,00%	404 750,00	43,73%	0,00	0,00%	58 000,00	6,27%	0,00	0,00%	75 000,00	8,10%	0,00	0,00%	58 000,00	6,27%	8 500,00	0,92%	321 250,00	34,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	4	V
321 6013063 14 0003 Diagnostic physique et technique des locaux	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	13/13 HABITAT/77828556960002	180 000,00	20,00%	216 000,00	180 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	41 250,00	22,92%	48 750,00	27,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	90 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V				
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											1 420 500,00		1 704 600,00	1 420 500,00	157 500,00	11,09%	404 750,00	28,49%	0,00	0,00%	99 250,00	6,99%	48 750,00	3,43%	95 000,00	6,69%	0,00	0,00%	58 000,00	4,08%	8 500,00	0,60%	548 750,00	38,63%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DÉMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																										
321 6013063 21 0001 Démolition de 20 LLS / La Rousse - bât.C (y	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	13/LOGIREM/06080477000075	870 000,00	20,00%	1 044 000,00	870 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	261 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	609 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	5	V		
SOUS TOTAL 21 DÉMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX											870 000,00		1 044 000,00	870 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	261 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	609 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00						
TOTAL											2 290 500,00		2 748 600,00	2 290 500,00	157 500,00	6,88%	404 750,00	17,67%	0,00	0,00%	99 250,00	4,33%	309 750,00	13,52%	95 000,00	4,15%	0,00	0,00%	58 000,00	2,53%	8 500,00	0,37%	1 157 750,00	50,55%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.  
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:  
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)  
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois )

## ANNEXE 8 - PLANNING DE REALISATION DES ACTIONS DU PROGRAMME DE TRAVAIL

2016		2017	
S1	S2	S1	S2
CONDUITE DE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
	Equipe-projet (Chef de projet + Chargée de mission)		
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET			
	Diagnostic physique et technique des équipements publics (hors SODIM)		
	Diagnostic physique et technique des locaux commerciaux et économiques		
	Étude de l'activité commerciale et économique		
	Diagnostic physique, technique, social et précarité énergétique du logement privé		
	Diagnostic physique, technique et précarité énergétique du logement social		
	Étude du marché immobilier		
	Diagnostic réseaux AEP et EU		
	Diagnostic réseaux EP, gaz, électricité, téléphonie		
	Relevé topographique Cl. 2 200e		
	Diagnostic phytosanitaire et étude géotechnique G1 ES		
	Etude de faisabilité énergétique et d'exposition solaire et au vent		
	Assistance à maitrise d'ouvrage		
	Evaluation d'impact en santé		
	Mission "Ambassadeur du Projet"		
	Mission communication et participation		
	Mission d'assistance juridique		
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCES DANS LE PROTOCOLE			
	Démolition de 20 LLS / La Rousse - bât. C (y compris MOUS Relogement)		
OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION DE DEMARRAGE ANTICIPE			
	Réhabilitation de 129 LLS / La Rousse		
	Démolition du SODIM (y compris diagnostic physique et technique)		
	Construction de 20 PLAI / Miramas A		

## ANNEXE 9 - TABLEAU DES FINANCEMENTS DE L'ANAH

Opérations	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux TVA	Coût TTC	Base de financement prévisionnel	ANAH	
						Montant	%
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET			20%				
Diagnostic physique, technique, social et précarité énergétique du logement privé	MAMP	76 000	20%	91 200	76 000	38 000	50%
Étude du marché immobilier	MAMP	30 000	20%	36 000	30 000	15 000	50%
Etude de faisabilité énergétique et d'exposition solaire et au vent	MAMP	15 000	20%	18 000	15 000	5 000	33%
TOTALS		Coût HT		Coût TTC	Base de financement prévisionnel	ANAH	
		2 290 500		2 748 600	2 290 500	58 000	3%

## ANNEXE 10 - TABLEAU DES FINANCEMENTS DE LA CDC

Opérations	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux TVA	Coût TTC	Base de financement prévisionnel	CDC Fonds propres	
						Montant	%
CONDUITE DE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			20%				
Chef de projet Chargé de mission	Ville de Miramas	172 500	20%	207 000	172 500	10 000	6%
	Ville de Miramas	142 500	20%	171 000	142 500	10 000	7%
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET			20%				
AMO urbaine, sociale et architecturale Étude de l'activité commerciale et économique	MAMP	300 000	20%	360 000	300 000	60 000	20%
	MAMP	30 000	20%	36 000	30 000	15 000	50%
TOTALS		Coût HT		Coût TTC	Base de financement prévisionnel	CDC Fonds propres	
		2 290 500		2 748 600	2 290 500	95 000	4%



## Avis du comité d'engagement du 31 mars 2016 Recommandations pour la finalisation du protocole de préfiguration

### Projet de renouvellement urbain du Conseil de Territoire Ouest Provence

---

*Le projet de protocole de préfiguration du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence a été examiné le 31 mars 2016 par les membres du comité d'engagement sur la base du dossier du 11 mars 2016. Un premier examen des ambitions portées par la collectivité avait été mené lors d'une réunion de travail partenarial le 10 décembre 2015. Le projet porte sur un quartier d'enjeu national, La Maille 1.*

## 1. Rappel du projet présenté et contenu du protocole de préfiguration

### Contexte de l'agglomération et marché de l'habitat

Le Syndicat d'agglomération Nouvelle Ouest Provence, composé de 6 communes, compte 98 113 habitants au 1er janvier 2015 dont la majeure partie réside à Istres, Miramas et Fos-sur-Mer. Ces deux premières communes et Port-Saint-Louis-du-Rhône sont les plus touchées par la précarisation de leurs habitants.

Elle présente une **croissance démographique modérée** (+0,4% par an depuis 2006) et les communes de Miramas et Port Saint Louis apparaissent particulièrement touchées par le chômage, avec une baisse significative entre 2008 et 2012.

Le SCOT, qui s'organise à l'échelle de deux intercommunalités : SAN Ouest Provence et Pays de Martigues, **décrit un territoire fortement dynamique en termes de création d'activité et d'emploi** : territoire leader au niveau national et international dans le domaine de la pétrochimie et de la sidérurgie avec notamment le port de Fos-sur-Mer et les industries pétrochimiques à Port de Bouc. Ces activités ont pour cadre la **ZIP de Fos-Lavéra**. Aujourd'hui les emplois directs générés par la ZIP sont de l'ordre de 10 000 (dont 2700 sur le secteur de Lavéra). A part la ZIP, le territoire du SCOT est également marqué par deux autres activités fortement consommatrices d'espace : **l'aéronautique à Istres** (5000 employés) et la **logistique sur les communes de Miramas** et Grans (CLESUD). Plusieurs grands projets de développement économiques vont impacter le territoire : le projet PICTO à Fos sur Mer, la création d'un pôle aéronautique d'envergure internationale à Istres notamment, le pôle nautisme et métiers de la mer à Fos, le village des marques à Miramas. Au sein du SCOT, Miramas est identifié comme un des pôles structurants à fort potentiel de développement et aux réserves foncières importantes avec Istres.

La Ville de Miramas est bien reliée en termes ferroviaires, sa gare constituant la porte d'entrée du réseau métropolitain vers Marseille mais également Aix. A l'échelle métropolitaine, le secteur est globalement présenté pour se raccrocher au centre de la métropole et des zones d'emploi d'Aix et de Marseille via notamment les transports en communs.

Le parc de logements de l'agglomération se caractérise par deux enjeux majeurs :

- la **concentration de logements sociaux sur des villes** : les trois communes concernées par la Politique de la ville concentrent l'essentiel (90%) du patrimoine locatif social du territoire intercommunal. Ainsi, le parc public représente 29% de l'offre de logements existante à Istres, **44% à Miramas** et 47% à Port Saint Louis du Rhône (**32% à l'échelle du SAN Ouest Provence**).

- **l'insuffisance de l'offre** malgré le respect des impératifs législatifs et les efforts de production consentis (245 logements par an depuis 2009 pour un objectif du PLH de 260 logements) : taux de pression de 1 attribution pour 3 demandes mais une hausse des demandes en 2014 et un taux de rotation et de vacance faible.

Les parcours résidentiels sont aujourd'hui fortement contraints par les prix relativement élevés de l'immobilier dans le privé, en raison notamment l'attractivité du territoire, l'existence d'un bassin d'emploi important et une vacance peu élevée. L'accession à la propriété pour certaines catégories professionnelles est, de fait, freinée. On note cependant une reprise de la production de logements sur Miramas et Istres.

Dans ce contexte, le porteur de projet propose des **objectifs spécifiques en termes de stratégie habitat** au sein du protocole :

- Poursuivre la mise en place de logements en accession sociale afin d'amorcer des parcours résidentiels et créer de la rotation au sein du parc social
- Poursuivre la production de logements sociaux sur les 2 communes déficitaires de Grans (déficitaire) et de Fos du Mer (carencée)
- Etablir un partenariat étroit avec les bailleurs sociaux du territoire pour les inciter à réhabiliter leur parc de logements, et ainsi réduire les charges des locataires.

**Le contrat de ville de la SAN Ouest** a été signé en octobre 2015. En particulier, il se fixe des objectifs en termes d'habitat sur les QPV : le rééquilibrage de l'offre sociale et la reprise de la production de logements sociaux, la production d'une offre diversifiée, la poursuite de la réhabilitation des patrimoines sociaux et privés, l'amélioration de la gestion des espaces privés et publics avec la mise en place d'une convention GUP intercommunale et d'une charte GUP chantier. Il pointe également les enjeux d'amélioration de la sécurité sur la Maille 1, le renforcement du Centre Social Jean Giono, l'identification d'un potentiel de développement économique et commercial sur la Maille, certes faible, mais permettant un regroupement des activités économiques sur un seul pôle et l'enjeu de structuration de l'offre de santé sur la Maille 1.

La mise en place effective des conseils de citoyens n'a pas eu lieu en phase d'élaboration du protocole mais est en cours de constitution. Le tirage au sort du collège « habitants » a déjà eu lieu et celui « acteurs locaux » interviendra au mois de décembre. La démarche, accompagnée par une association, apparaît particulièrement ambitieuse.

### **Vocation du quartier & principaux enjeux pour le quartier au vu des « incontournables »**

Le protocole de préfiguration de la CA Ouest Provence couvre un seul QPV, celui de la **Maille I**, retenu en quartier d'intérêt national.

Le quartier de La Maille, qui compte 5 580 habitants, est composé de plusieurs entités du nord au sud: la Maille 3, 2 et 1, Mercure et Molières 2. Le quartier a été construit sous forme d'une ZAC dans les années 1970, c'est une ancienne ZUS composée à **81 % de logements sociaux**. Le type d'habitat y est mixte avec une majorité de grands logements collectifs (T3, T4 voire T5). **Ces quartiers se caractérisent par leur fonctionnement indépendant et leur repli sur eux-mêmes. Cette question de la liaison entre ces quartiers et vers le centre-ville est un enjeu majeur des différentes opérations de rénovation urbaine qui se sont succédé depuis une quinzaine d'années.**

Ce territoire est inscrit dans les dispositifs exceptionnels de la politique de la ville depuis la fin des années 1970. Il s'agit d'assurer une continuité dans la rénovation urbaine déjà engagée sur la maille 3 (contrat de ville 2000-2006) et sur la maille 2 (PRU 2009-2014).

Le QPV de la Maille I regroupe le sous-secteur Maille I (2000 habitants pour 1013 logements) et celui du Mercure (750 habitants pour 200 logements). Avec plus de 80% de logements sociaux, le quartier présente l'une des principales concentrations de logements sociaux de la commune.

Les principaux dysfonctionnements repérés dans le diagnostic sont :

- L'habitat social est vieillissant, peu attractif, et très concentré sur la Maille I, mais dont certains bâtiment ont déjà bénéficié de travaux (Mercure, Caravelles). Plusieurs copropriétés présentes sur le secteur nécessitant des niveaux d'intervention différents.

- Ce quartier est enclavé par sa configuration urbaine et les axes routiers qui le délimitent. Ils constituent autant de barrières à la mobilité des habitants. Le PRU 1 a apporté les premiers éléments de réponses au problème d'enfermement du quartier en traitant la maille 2, le NPNRU devra logiquement prolonger ce traitement vers le Sud. Le quartier est marqué par une forte imperméabilisation entre les sous-secteurs qui le compose (Caravelle, copros, Mercure)
- Le quartier pâtit d'une image très négative, en témoignent les difficultés persistantes de commercialisation de logements privés proposés dans le cadre du PRU 1 sur la maille 2.1
- Une offre de commerce est présente sur la maille 1 à renforcer et à valoriser pour la rendre plus accessible à l'ensemble des autres quartiers.
- Les services de proximité sont nombreux mais mal répartis sur le secteur : il convient d'envisager un regroupement des équipements (crèche, centre social, maison des étrangers) tout en assurant leur bonne accessibilité. L'offre de soins est présente mais précaire : il existe un centre médical qui doit être pérennisé et adapté pour mieux répondre aux besoins des habitants.
- Les espaces publics sont peu définis, peu qualitatifs et de nombreuses voies sont en impasse. On note une forte présence de la voiture.

La vocation recherchée pour le quartier de la Maille I –Le Mercure est **une vocation principalement résidentielle avec un potentiel d'attractivité de ses activités et commerces, déjà existant mais à développer, à l'échelle des quartiers environnants**. Cette vocation économique s'appuie à la fois sur la localisation du quartier, entre le centre de Miramas et les autres quartiers nord, et sur la concentration d'équipements et de commerces. L'objectif du PRU est donc d'affirmer le rayonnement local des services existants de la Maille I sur l'ensemble des quartiers nord, voire de la commune. En ce sens, il vise l'amélioration du cadre de vie, le confortement des équipements, services et commerces, le renforcement des liaisons entre le quartier et le centre-ville, les quartiers adjacents et les zones d'emploi.

Les objectifs assignés au PRU, en lien avec la vocation exprimée, sont donc :

- Maintenir et développer l'activité économique pour favoriser la mixité fonctionnelle et l'emploi, notamment en développant un pôle associant commerces existants, petites entreprises, services de proximité et locaux associatifs
- Rendre le quartier efficient sur le plan environnemental, notamment avec des aménagements d'espaces de respiration limitant l'effet « ilot de chaleur urbain ».
- Désenclaver le quartier et favoriser la mobilité des personnes : traversées nord-sud et également ouest-est
- Favoriser la mixité en diversifiant le parc de logements privé et public (les disponibilités foncières sont rares mais existantes, en vue d'une diversification de l'habitat), en désengorgeant le parc social sur le reste du territoire,

Par ailleurs, la **reconstitution de l'offre démolie est prévue hors site.**

### **Politique de peuplement**

La déclinaison du Contrat de Ville au travers d'une convention de mixité sociale et d'attribution n'est pas encore effective, néanmoins le travail est en cours pour établir une conférence intercommunale du logement.

### **Gouvernance / pilotage/ co-construction avec les habitants**

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2016**, 92 communes sur les 119 que compte le département ont intégré la Métropole Aix Marseille, dont Miramas. Les compétences initialement détenues par les 6 intercommunalités du département, dont SAN Ouest Provence ont été transférées au niveau métropolitain (renouvellement urbain et politique de la ville, déplacements, habitat, économie), les compétences communales seront quant à elles remontées progressivement à la Métropole à l'échéance de janvier 2018. Les nouveaux conseils de territoire sont sans personnalité juridique ni budget propre.

Le SAN Ouest Provence, doté d'un service politique de la ville depuis 2008, assurait le portage politique et opérationnel du projet de la Maille 2. Le projet de protocole propose un portage de l'équipe par la commune, au vu du contexte particulier, dans la phase protocole.

Des instances dédiées au projet ont été définies : comité de pilotage, comité de suivi partenarial, comités restreints et groupes de travail thématique. Le lien avec la gouvernance du Contrat de Ville est défini. Une équipe de 2,5 postes est dédiée au projet.

Un axe fort et transversal du projet est **celui de la participation des habitants à la construction collective du projet**. Un processus de co-construction accompagné par une association spécialisée est prévu en 5 étapes, des groupes de travail sont en place, avec des citoyens, pour définir les modalités de fonctionnement des Conseils Citoyens. Egalement un ambassadeur des quartiers sera recruté pour faire le lien entre les MO, Moe et habitants.

## 2. Programme d'études présenté et conduite de projet

### Le programme d'études

Le programme d'études proposé est conséquent : 25 études programmées, dont une AMO urbaine sur une durée de 18 mois. Il représente un montant de 1 146K€ pour un financement ANRU de **431K€**.

Une **étude urbaine, composée d'un diagnostic urbain et de l'élaboration d'un plan guide** pour chaque secteur d'intervention prioritaire, constitue la colonne vertébrale du programme d'études

Le programme d'études du protocole vise à approfondir les volets :

- Cadre de vie et habitat : une AMO pour la programmation, la conception, le suivi et la coordination du projet qui aura en charge le diagnostic social, urbain et économique, la programmation, la définition des orientations d'aménagement, la consultation des prestataires- une partie de la mission sera conduite pendant le temps de la convention sur l'aspect suivi du programme.
- Habitat : un diagnostic complet du patrimoine de Logirem est prévu, ainsi qu'un diagnostic copropriétés
- Développement économique avec une étude spécifique et deux diagnostics des équipements et activités (dont une étude juridique)
- Diversification de l'habitat et connaissance du marché de l'immobilier, en complément de la mission d'appui de AIC-ASI réalisée dans le cadre du PRU1
- Environnement, cadre de vie, avec des études sur les espaces publics
- Etude diagnostic santé
- Réseau : un volet conséquent d'étude est prévu pour un montant modéré de financement ANRU
- Concertation : mission d'AMO « ambassadeur du projet », qui se veut innovante, et qui a pour rôle d'être l'interlocuteur entre les MO et MOE et les habitants.

### Ingénierie

L'équipe projet, pour laquelle un financement ANRU est demandé, est constituée de 2 postes :

- Un chef de projet rénovation urbaine à temps plein
- Un chargé de mission rénovation urbaine à temps plein

### Opérations d'investissements dans le cadre du protocole

4 opérations, considérées comme des invariants du projet, sont demandées en opérations d'investissement dans le cadre du protocole, dont 3 en autorisation de démarrage anticipée.



- La démolition partielle du bâtiment C (20 logements) de Logirem, permettant d'amorcer la continuité du mail piéton initié sur la Maille II vers le centre-ville
- La réhabilitation du reste du bâtiment C de Logirem, en complément de l'opération de démolition partielle : elle s'inscrit dans un contexte particulier de « rattrapage » de l'opération de réhabilitation, qui était sur le point de s'engager par le bailleur en amont du protocole NPNRU, qui a permis d'augmenter l'ambition de l'opération (+1M€) et de résidentialisation. Les travaux programmés sont désormais chiffrés à **30K€/logements**, dans un objectif d'augmenter la durée de vie du bâtiment de 30 à 40 ans.
- La démolition du SODIM, ex supermarché désaffecté, constituant une verrue urbaine, à la fois en terme d'état technique que d'accessibilité au quartier. Elle est demandée en autorisation de démarrage anticipée car la programmation urbaine du quartier restant à définir, l'utilisation du foncier dans le projet n'est pas définie.
- **Reconstitution de 20 logements démolis sur le quartier de la Carraire**, situé en QPV : la demande de dérogation est motivée par la temporalité du projet (possibilité de reloger des habitants dans le patrimoine neuf, dans un secteur plus proche du centre-ville), par la faible disponibilité foncière sur la commune et par le fait que ce quartier n'aura pas à termes la même configuration sociale, le bâti actuel étant voué à la démolition et un nouveau quartier mixte étant en cours de construction. Enfin, la reconstitution de manière générale devait être appréhendée à l'échelle de l'agglomération, notamment sur Port Saint Louis (46%)

**Le coût total des opérations proposées dans le projet de protocole de préfiguration s'élève à 2 291 K€ et fait l'objet d'une sollicitation de subvention à l'ANRU par le porteur de projet de 1 233 K€ sur la période 2016-2017, sur la base des suivantes (ces montants sont susceptibles d'évoluer lors de l'instruction financière du projet de protocole)**

	<i>ANRU</i>	<i>CDC *</i>	<i>ANAH</i>	<b>TOTAL</b>
Conduite de projet	137 500	20 000		<b>157 500</b>
Etudes	431 250	75 000	58 000	<b>564 250</b>
Opérations d'investissement (le cas échéant)	664 0000			<b>664 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 232 750</b>	95 000	58 000	<b>1 385 750</b>

\* Les subventions de la CDC sont à caler définitivement avec la Direction Régionale de la CDC avant la signature du protocole

### 3. Décisions du comité d'engagement

#### a. Remarques générales / demandes des partenaires

##### Remarques générales liminaires

Les partenaires notent le fait que le protocole a fait l'objet d'un fort engagement partenarial des collectivités territoriales et des services de l'Etat.

Globalement, il s'agit **d'un protocole de très bonne qualité, dont les fondamentaux sont assurés** : la vocation est clairement énoncée, et les axes stratégiques clairs. La vision d'agglomération est enrichie de la vision métropolitaine. Les partenaires resteront cependant vigilants à ce que l'ambition du PRU de la Maille II soit maintenue pour le projet sur la Maille I.

## Bilan et perspectives du PNRU

Les partenaires saluent la réussite du premier programme et les enseignements tirés de cette expérience. Le bilan du PRU1 **est particulièrement approfondi**, et s'appuie sur le bilan Point d'Etape mené en 2014/2015. Il cible les points de vigilance à prendre en compte dans le NPNRU, notamment en termes de gouvernance et qui feront l'objet d'une grande attention des partenaires :

- **Maintenir le portage politique fort**, élément qui a contribué à la réussite du premier projet
- **Clarifier les rôles et responsabilités de la Ville, du SAN, de l'EPAD**, et de la Métropole dans le cadre d'un partenariat resserré entre ces acteurs, formaliser un **organigramme exhaustif** et clair des compétences à associer et de définir les attendus en termes d'ingénierie : OPCU, coordination urbaine et architecturale, pilotage financier, etc.
- Améliorer les relations entre l'urbain et la politique de la ville sur les thématiques de la sécurité/tranquillité, la santé, le développement économique et l'emploi / formation.
- Travailler sur une formalisation et une coordination des projets à l'échelle de la Ville et du SAN, **afin que les nombreux projets de développement de la Ville et de l'intercommunalité n'entrent pas en concurrence** (notamment les opérations de logements privés)
- **Développer les actions dans le domaine du développement économique et de l'emploi, notamment en poursuivant** le travail réalisé sur l'**insertion** dans le cadre du PRU Maille II, et en anticipant la mise en œuvre des « **clauses GUP** », qui n'avait pas été menée à bien lors du PRU
- **Restructurer l'offre commerciale** de la Maille I et du Mercure : programmation, signalétique, accessibilité

## Contexte de l'agglomération et marché de l'habitat

L'analyse du marché de l'habitat soulève deux enjeux majeurs : le besoin de production d'une offre adaptée tant sociale que privée à prix abordable et la répartition du parc social sur le territoire.

Ils soulignent la pertinence des objectifs assignés au sein du protocole au renouvellement urbain en lien avec le marché de l'habitat et l'ambition de ces objectifs. **L'ambition en termes de diversification (types de besoin, niveau de production, localisation) devra faire l'objet d'une étude spécifique au vu des enjeux du marché.** Celle-ci est inscrite dans le protocole.

De manière générale, malgré l'absence de déclinaison à l'échelle des QPV, l'analyse de ces **documents montre la cohérence de ces stratégies territoriales avec les éléments de diagnostic fournis dans le protocole. Les objectifs du NPNRU sont lisibles et cohérents avec le projet de territoire à l'échelle intercommunale et communale.**

Plus particulièrement, les partenaires prennent connaissance du bilan de l'OPAH intercommunale à 3 ans qui montre des difficultés majeures à se déployer.

Ils notent le taux élevé de logements sociaux sur la commune (44%) et l'absence de logements intermédiaires entre la maison individuelle et le logement social qui justifie la production d'opération d'accession sociale pour répondre aux besoins du marché, malgré la faible tension du marché (8,4% de vacance des logements à l'échelle intercommunale et taux de pression faible). Les partenaires notent aussi la forte spécialisation du parc social de Miramas dans le PLAI ou loyer équivalent (84% du parc social).

Au vu de la nouvelle gouvernance métropolitaine installée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, **les documents de planification intercommunaux existants SCOT, PLH, PDU sont appelés à évoluer vers des documents élaborés à l'échelle métropolitaine.** Les PLU, dont celui de la Ville de Miramas, évolueront vers des PLUi à l'échelle des futurs périmètres des conseils de territoires (normalement calés sur le périmètre des EPCI existants) mais restent de la compétence communale jusqu'en 2018.

Le SCOT sera revu fin 2016. Une grande vigilance devra être apportée à la poursuite de la cohérence entre le projet de renouvellement urbain et les futurs documents **et à un niveau d'intégration plus élevé des projets dans la planification stratégique**. En particulier, les partenaires rappellent que le PLH en cours de révision devra intégrer les besoins en matière de reconstitution de l'offre à l'échelle intercommunale.

Concernant le contrat de Ville du SAN Ouest Provence, les partenaires estiment qu'il développe une **stratégie ambitieuse et un plan d'action déjà bien détaillé sur le plan urbain**, insiste prioritairement sur le rééquilibrage de l'offre sociale, la relance de la production de logements sociaux, la diversification de l'offre de logement et la réhabilitation des logements. Une attention particulière est portée sur le volet tranquillité publique avec la présence d'un « ambassadeur des quartiers » sur le territoire de la Maille. Le volet Santé est également intégré au projet urbain, par l'objectif de mieux localiser et regrouper l'offre de soin, suite à un diagnostic santé. Les conventions d'attribution et de mixité sociale ne sont pas encore effectives

Enfin, les partenaires **saluent le fait que**, le volet Réussite Educative n'ayant pas été traduit dans le Contrat de Ville en termes urbains sur le quartier de la Maille, **le porteur de projet ait amorcé une analyse du fonctionnement des écoles**, qui sera continuée en régie de la commune : état du bâti des écoles, leur localisation, les stratégies d'évitement, les stratégies d'excellence à mettre en œuvre pour enrayer les phénomènes d'évitement. En particulier, les partenaires notent la forte densité d'équipements scolaires sur la commune (25) et la forte volonté du porteur de projet d'améliorer les conditions d'éducation sur son territoire avec des projets expérimentaux sur la santé et la sécurité. Ils demandent à connaître le résultat du travail mené en régie sur le sujet scolaire lors de la présentation de la convention.

#### Ambition du protocole et vocation du quartier

Les partenaires estiment que le protocole de préfiguration analyse parfaitement et en détail l'ensemble des dysfonctionnements urbains et sociaux de ces quartiers ainsi que leurs atouts, et **exprime une vocation claire et réaliste pour la Maille 1, ainsi que 4 objectifs stratégiques clairement détaillés**.

**Ils saluent le fait que le diagnostic est de qualité, détaillé, illustré, et surtout réintégré dans différentes échelles de territoires : agglomération, ville, quartier vécu, et QPV, en lien avec les aménités urbaines.** Le quartier est présenté au sein d'un secteur stratégique plus vaste, le quartier vécu, correspondant aux quartiers nord de Miramas. Au vu des contours du périmètre du quartier prioritaire, particulièrement découpés, la présentation de ce quartier vécu est importante pour comprendre les dysfonctionnements du quartier et sa vocation à terme. La demande du porteur de projet **d'intégrer dans le territoire d'intervention de l'ANRU les périmètres proches des groupes scolaires Giono et Van Gogh**, les voies de circulation douces, les espaces publics et les aménagements dans un périmètre carré intégrant le QPV **prend son sens au regard de ce quartier vécu**.

Si les objectifs en termes de désenclavement, développement économique, aménagements, restructuration des équipements et activités sont très clairement formulés, **les objectifs d'intervention sur l'habitat ne seront définis qu'à l'appui de l'étude urbaine qui sera menée sur le quartier**. Les partenaires entendent cependant que le porteur de projet a **exprimé son souhait d'envisager la démolition de logements sociaux pour répondre aux objectifs de diversification et de désenclavement et qu'il s'engage également au rééquilibrage de l'habitat sur la Maille 1**. Ils notent que la reconstitution de l'offre et la politique d'attribution devra être revue à une échelle métropolitaine afin de pouvoir établir des objectifs de démolition amorçant un réel rééquilibrage de l'habitat sans être contraint par des possibilités de relogements limitées au quartier et à la ville. En effet, la construction de la Métropole doit répondre à un objectif de rééquilibrage de l'offre social sur l'ensemble du territoire. **Les partenaires seront attentifs à la stratégie de reconstitution qui sera présentée au moment de l'examen de la convention**.

**Concernant la diversification**, les partenaires questionnent le porteur de projet sur les enseignements tirés du premier projet sur Maille 2, suite aux difficultés rencontrés par les programmes privés sur le quartier.

Ils entendent que ces opérations n'en sont qu'à leur démarrage suite à des difficultés opérationnelles avec l'opérateur, mais que les conditions d'une mixité de logements sont posées sur le quartier avec à terme 51% de logements sociaux contre 76% au départ. Ils notent que le porteur de projet souhaite désormais travailler en amont avec les opérateurs et anticiper la livraison d'équipements qui répondront aux besoins des nouvelles populations. **Les partenaires saluent le fait qu'une étude du potentiel de diversification du quartier ait été proposée dans le protocole et demandent à ce que cette étude prenne en compte un périmètre d'étude plus large que la seule commune, et qu'elle puisse analyser les effets de concurrence entre opérations privées. Les partenaires demandent également que les conditions d'attractivité du quartier Maille 1 soient construites en amont du programme.**

La question du désenclavement apparaît comme l'enjeu majeur du projet, et s'appuiera sur la poursuite du mail piéton nord sud en lien avec la Maille 2. Le porteur de projet précise d'ailleurs que sa première partie sur la Maille 2 est particulièrement bien appropriée par les habitants. Celui-ci reliera les quartiers nord au centre-ville en 20 minutes à pied et 5 minutes en vélo. Les partenaires notent également que **le porteur de projet a développé une ambition par rapport à un traitement du désenclavement Est Ouest** : développement de déplacements piétons structurés autour de la colonne vertébrale que représente le futur mail piéton. L'allée du Petit Diable au nord de la Maille 1 pourrait être aménagée comme l'artère transversale principale. Ces points seront développés dans l'étude urbaine.

Sur le **volet desserte et articulation avec le réseau viaire**, les partenaires notent que la position du quartier à la fois en périphérie de la ville sans en être très éloigné. L'avenue du 8 mai 1945, qui le tangente sur l'ouest, le désenclave d'un point de vue routier, mais l'enclave d'un point de vue piéton. En tirant la conclusion que l'enclavement des quartiers nord est notamment dû aux cloisonnements formés par les axes routiers est-ouest fréquentés, **le porteur de projet propose de mener une réflexion sur la requalification de cette avenue du 8 mai 1945, en lien avec la déviation routière de à l'ouest. Par ailleurs**, la ligne 10 du réseau Ulysse, qui relie les quartiers nord au centre-ville et à la gare, sera transformée en BHNS, en site propre. La mise en site propre constitue une opportunité pour repenser les aménagements routiers du quartier et des voies adjacentes.

Sur le volet économique, les partenaires demandent à ce que les études économiques intègrent un volet commerces. Ils notent que l'ambition sur le quartier est de favoriser le développement en cœur de quartier de microentreprises, autour du numérique et de l'offre de service.

## **GSUP et insertion**

Les partenaires saluent la décision du porteur de projet que les clauses d'insertion soient généralisées dans tous les marchés de travaux de la ville (10%).

## **Gouvernance**

Le porteur de projet apporte des précisions relatives au portage à terme de l'équipe projet. Les deux postes, initialement positionnés au sein de l'EPCI SAN, ont été repositionnés **au sein de la Ville de Miramas, même si une forte coordination sera recherchée avec la Métropole et si le portage stratégique par la Métropole est clairement affiché**. Ce choix est justifié par l'absence de visibilité sur les moyens et le souhait de la métropole à ce stade du processus de métropolisation, de porter ces postes et le souhait de mettre en place rapidement une équipe opérationnelle.

Si ce point de vue réaliste peut se comprendre d'un point de vue opérationnel, les partenaires estiment que ce positionnement des équipes devra être clarifié à l'issue du protocole : ils insistent sur le fait que la question du renouvellement urbain doit être traitée par le niveau métropolitain et non les communes ou les conseils de territoires sans statut juridique.

### a. Financement de la conduite de projet et des études dans le protocole

Globalement le **programme d'étude est bien dimensionné** :

- L'ampleur des études, rapporté au calendrier très court du protocole, nécessite de financer une ingénierie conséquente, d'où la pertinence de financer à la fois un chargé de mission et une AMO urbaine
- L'inscription des études de diagnostic phytosanitaire, relevé topographique, étude géotechnique sont justifiées par le fait que le porteur de projet souhaite adapter la programmation en se basant sur un diagnostic de l'ensemble des réseaux, dans un souci de rationalisation des coûts d'aménagement, et éviter ainsi des situations de blocages observées sur le PRU1
- Le montant de l'étude diversification a été revu à la hausse suite aux remarques des partenaires en RTP, pour un montant total de 30K€ (contre un montant de 5K€), adaptant ainsi l'ambition de l'étude à cet enjeu majeur du projet déjà rencontré sur la Maille 2. Le dossier de protocole précise par ailleurs que l'étude sera menée par un spécialiste du domaine et que l'AMO se nourrira de l'analyse pour compléter le diagnostic et élaborer la programmation.
- Les études financées par l'ANAH ont été inscrites dans le protocole : diagnostic physique et technique des copropriétés, une étude sur la précarité énergétique dans le parc privé, une étude de faisabilité énergétique.
- L'étude sur la santé apparaît cohérente en lien avec la restructuration du pôle santé prévu dans le projet et le diagnostic du Contrat de Ville. Elle sera cofinancée par l'ARS sans financement ANRU.
- Le montant de l'étude sur le développement économique a été doublé par rapport à la RTP, conformément aux attentes des partenaires. Elle complètera l'expertise CDC flash sur les dynamiques économiques à l'échelle des QPV, réalisée à l'été 2015. Ces études devront également porter sur la dimension commerciale.

Le **programme d'étude appelle cependant les remarques suivantes** :

- Le financement de la MOUS Relogement **devra être inclus dans le forfait relogement de la démolition concernée. Elle n'est pas acceptée en tant que telle dans le programme d'études.**
- La mission de **communication et participation devra être incluse dans le forfait participation dédié de 50 000 €** par projet car son objectif est la production de supports de communication et participation.

Concernant plus précisément l'AMO « ambassadeur des habitants », initialement demandée comme un poste d'ingénierie, les partenaires entendent qu'il ne s'agit pas d'un poste qui a vocation à être pérennisé sans en avoir tiré un retour d'expérience au moment du conventionnement. Par ailleurs, ils entendent que le porteur de projet estime que ce montage permettra de faire appel à des compétences spécifiques (un opérateur privé est sollicité pour mettre à disposition un temps plein). Ce poste a vocation, suite aux enseignements du PRU1, de faire le lien entre les habitants, les MO et les MOE, la ville, les entreprises et les partenaires.

Le comité d'engagement a accepté le financement des opérations suivantes (et pris acte de la réalisation dans le programme de travail des études suivantes de faisant pas appel à un financement ANRU)

Maitre d'ouvrage	Nature d'opération (conduite de projet, études, ...)	Libellé opération	Nb d'ETP (pour conduite de projet)	Date de démarrage prévisionnel (semestre année)	Subvention ANRU prévisionnelle (€)	Subvention CDC prévisionnelle (€)	Commentaires & conditions de financement (taux, durée, date de prise en compte des dépenses)
AMP	Etudes	AMO urbaine, sociale et architecturale		1 <sup>er</sup> semestre 2016	90 000	60 000	
Ville de Miramas	Etudes	Diagnostic réseau EP		1 <sup>er</sup> semestre 2016	12 500		
AMP	Etudes	Diagnostic réseaux AEP et EU		1 <sup>er</sup> semestre 2016	25 000		
AMP	Etudes	Diagnostic réseau gaz		1 <sup>er</sup> semestre 2016			
AMP	Etudes	Diagnostic réseau électricité		1 <sup>er</sup> semestre 2016	3000		
AMP	Etudes	Diagnostic réseau téléphonique		1 <sup>er</sup> semestre 2016	1250		
AMP	Etudes	Diagnostic physique et technique des autres équipements		1 <sup>er</sup> semestre 2016	75000		
13 Habitat	Etudes	Diagnostic physique et technique des locaux commerciaux et économiques		1 <sup>er</sup> semestre 2016	7500		
AMP	Etudes	Etude de l'activité économique et commerciale		2 <sup>ème</sup> semestre 2016		15 000	
13 Habitat	Etudes	Diagnostic physique et technique du patrimoine social (hors La Rousse)		1 <sup>er</sup> semestre 2016	75 500		
13 Habitat	Etudes	Étude sur la précarité énergétique dans le parc social (hors La Rousse)		1 <sup>er</sup> semestre 2016	10 000		
AMP	Etudes	Diagnostic physique et technique des copropriétés		1 <sup>er</sup> semestre 2016			
AMP	Etudes	Étude sur la précarité énergétique dans le parc privé		1 <sup>er</sup> semestre 2016			
AMP	Etudes	Étude de faisabilité énergétique		2 <sup>ème</sup> semestre 2016			

AMP	Etudes	Etude marché immobilier		2 <sup>ème</sup> semestre 2016			
AMP	Etudes	Diagnostic phytosanitaire		1 <sup>er</sup> semestre 2016	7 500		
AMP	Etudes	Relevé topographique Cl. 2 200e		1 <sup>er</sup> semestre 2016	9 500		
AMP	Etudes	Étude géotechnique G1 ES		1 <sup>er</sup> semestre 2016	5 000		
AMP	Etudes	Étude exposition solaire et au vent (sur la programmation)		2 <sup>ème</sup> semestre 2016	2 500		
AMP	Etudes	Evaluation d'impact en santé (sur la programmation)		2 <sup>ème</sup> semestre 2016	/		
AMP	Etudes	Mission "Ambassadeur du Projet"		1 <sup>er</sup> semestre 2016	50 000		
AMP	Etudes	Mission communication et participation		1 <sup>er</sup> semestre 2016	25 000		
AMP	Etudes	Participation au fonctionnement des Conseils Citoyens		1 <sup>er</sup> semestre 2016			
AMP	Etudes	Mission d'assistance juridique		1 <sup>er</sup> semestre 2016	15 000		
<b>TOTAL études</b>					<b>411 250</b>	<b>75 000</b>	
Ville de Miramas	Ingénierie	Chef de projet	1	1 <sup>er</sup> semestre 2016	76 250	10 000	Financement à 44% par l'ANRU
Ville de Miramas	Ingénierie	Chargé de mission	1	1 <sup>er</sup> semestre 2016	61 250	10 000	
<b>TOTAL ingénierie</b>			2		<b>137 500</b>	<b>20 000</b>	
<b>TOTAL</b>			2		<b>548 750</b>	<b>95 000</b>	

## Ingénierie

Concernant l'ingénierie, le porteur de projet demande un financement sur 2 postes. Au vu de l'ampleur du projet et du programme d'étude, les partenaires estiment le financement des deux postes justifié. Par ailleurs, ils notent que le chef de projet rénovation urbaine, ne sera financé qu'à 44% par l'ANRU.

### b. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage à la date du Comité d'Engagement

3 opérations, considérées comme des invariants du projet, sont demandées en autorisation de démarrage anticipée.



La **démolition du SODIM** constitue pour les partenaires un invariant du projet. L'état de son bâti ne permet pas sa reconversion et pose des problèmes de sécurité important. Sa démolition permettra par ailleurs de visibilité et l'accessibilité du cœur de quartier, ainsi que l'accessibilité des services de sécurité. L'autorisation de démarrage anticipée est actée pour cette opération. En revanche, **les conditions de financement de cette opération, le cas échéant dans le cadre d'une opération d'aménagement plus globale, devront être clarifiée en lien avec l'ANRU (national et délégation territoriale).**

Concernant la **réhabilitation du bâtiment La Rousse de Logirem**, les partenaires s'inquiètent **que la validation du programme de réhabilitation ne fige la barre. En effet**, le secteur au nord du bâtiment propose un secteur foncier assez conséquent, dont le potentiel urbain et le potentiel d'implantation résidentiel devra être analysé, dans un contexte où la disponibilité foncière est rare. Par ailleurs, le bâtiment C constitue par sa longueur un front urbain assez massif au nord qui n'invite pas le piéton à entrer dans le quartier. Enfin, la réhabilitation de l'ensemble du bâtiment occulte les potentielles ouvertures traversantes sur un axe nord sud, sur un secteur stratégique en terme de continuité entre les secteurs Maille 2 et Maille 1.

Sur ce sujet, les partenaires entendent que le bailleur a suspendu son projet d'aménagement des espaces extérieurs de la barre de la Rousse mais regrettent que le porteur de projet souhaite prioriser la réhabilitation des logements par rapport à l'aménagement de ce secteur, au vu du coût élevé estimé du remblai du parking.

Les partenaires notent que Logirem a remis en cause son projet initial pour faire évoluer son ambition lorsqu'il a pris connaissance du projet de protocole : révision à la hausse des ambitions énergétiques, et que l'opération est déjà en partie démarrée.

**Au vu de ces éléments, les partenaires estiment que le projet sur la partie nord-est du secteur n'est à ce stade pas suffisamment lisible pour autoriser le démarrage anticipé sur l'ensemble du bâtiment. Ils autorisent cependant le démarrage anticipé sur la barre de La Rousse, sauf sur l'extrémité Est, soit les bâtiments F et G.** Le porteur de projet pourra, avant la convention, s'il le souhaite, présenter un nouveau projet sur le secteur nord –est en vue d'une autorisation de démarrage anticipée sur la suite du traitement de la barre de La Rousse.

Concernant la reconstitution des 20 logements démolis sur le QPV de Miramas A, au sein d'une opération de 120 logements (~~dont 80% de LLS~~), les partenaires entendent que cette demande a pour objectif de proposer des logements neufs aux habitants du bâtiment C des Rousses, dans un contexte de rareté des logements neufs sur la ville. Ils notent que le QPV de Miramas A est situé en plein centre-ville, et doit être resitué dans un périmètre plus large Mas Neuf-Monteau-Carraire, c'est-à-dire le secteur « sud Gare », composé, en dehors de l'écoquartier, d'un tissu pavillonnaire, et à proximité duquel sera bientôt construit une opération « Grand Centre Ville » composée majoritairement de logements privés (86%) . Aussi à terme, le quartier Miramas Sud, (composé de l'Iris Carraire et de l'Iris Mas Neuf Monteau), passera de 33% à 27% de logements sociaux (pour 2592 logements). Par ailleurs, le taux de LLS était de 35% sur le secteur avant la démolition des cités jardins. Les partenaires rappellent cependant que l'opération doit obtenir une dérogation sur la construction en QPV au titre du droit commun.

Les partenaires autorisent le démarrage anticipé de 20 logements LLS sur ce secteur, sous réserve que l'opération globale obtienne une dérogation de reconstitution sur QPV au titre du droit commun. Cette autorisation ne préjuge pas du financement de l'opération, dont la pertinence sera examinée par les partenaires au moment de la présentation de la convention en CE, au regard de la stratégie de reconstitution globale de la convention.



Maitre d'ouvrage	Nature d'opération (démolition, construction LLS, réhabilitation)	Libellé opération (& localisation)	Nb de logts	Date de démarrage prévisionnel (semestre année)	Commentaires
Logirem	Réhabilitation	Réhabilitation bâtiment La Rousse A, B, D, E		Non défini	Les bâtiments F et G n'obtiennent pas l'autorisation de démarrage anticipé de la réhabilitation. Coût estimé de 4 300K€, pour une part ANRU de 430K€ Le calcul de la subvention devra être revu à la convention en cohérence avec le RGA
SAN Ouest	Aménagement	Démolition SODIM	0	Non défini	Coût estimé de 1 050K€, pour une part ANRU de 840K€ Le calcul de la subvention devra être revu à la convention en cohérence avec le RGA
13 habitat	Construction LLS	Reconstitution 20 logements	20 logements	Non défini	Reconstitution sur QPV sous condition d'obtention de..  Coût estimé de 13 672K€, pour une part ANRU de 180K€ - Le calcul de la subvention devra être revu à la convention en cohérence avec le RGA
<b>TOTAL</b>					

Conformément à l'article 1.2.2 du règlement général de l'ANRU, ces autorisations anticipées de démarrage ne préjugent pas d'un financement de l'opération par l'Agence.

### c. Opérations d'investissement pouvant être financées dans le protocole de préfiguration

La **démolition partielle du bâtiment C** est considérée par les partenaires comme un invariant du projet vu de la percée piétonne envisagée et de la mise en sécurité du site et pourra donc être financée dans le cadre du protocole. En revanche, **cette opération sera financée au taux de 70% du déficit éligible (contre 80% proposée dans le dossier) et les conditions spécifiques de financement devront être clarifiée en lien avec l'ANRU (national et délégation territoriale) dans le cadre de la finalisation du protocole de préfiguration.**

Maitre d'ouvrage	Nature d'opération (démolition, construction LLS, réhabilitation)	Libellé opération (& localisation)	Nb de logts	Date de démarrage prévisionnel (semestre année)	Assiette subventionnable	Subvention ANRU prévisionnelle (K€)	Prêt Action Logement prévisionnel (K€)	Commentaires & conditions de financement (taux, date de prise en compte des dépenses)
Logirem	Démolition partielle	Démolition 20 logements bâtiment	20 logements	Non défini	830 000 €	581 000€		Conditions de financement à modifier : taux applicable de 70%
<b>TOTAL</b>								

**d. Autres éléments à prendre en compte pour la rédaction du protocole de préfiguration**

La durée du programme de travail est de 18 mois. La durée d'exécution du protocole sera calée en fonction de la durée opérationnelle de l'opération de démolition du bâtiment C.

**e. Synthèse financière à l'issue des arbitrages du comité d'engagement**

Les montants plafonds de financement ANRU et CDC à l'issue des décisions du comité d'engagement s'établissent comme suit. Ces éléments sont susceptibles d'évolution à la baisse dans le cadre de la finalisation du protocole de préfiguration.

	Montants financiers ingénierie (conduite de projet et études)			Montants financiers opérations pré-conventionnées		
	Base subventionnable ingénierie	Subvention ANRU ingénierie	Subvention CDC ingénierie	Base subventionnable opérations	Subvention ANRU opérations	Prêts RU Action Logement
Quartiers nationaux	1 420 500 €	548 750 €	95 000 €	830 000 €	581 000 €	
Quartiers régionaux (à titre indicatif, à préciser par le préfet)	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>

ANNEXE 12 - ARGUMENTAIRE DE LA DEMANDE DE DEROGATION POUR L'OPERATION  
MIRAMAS A

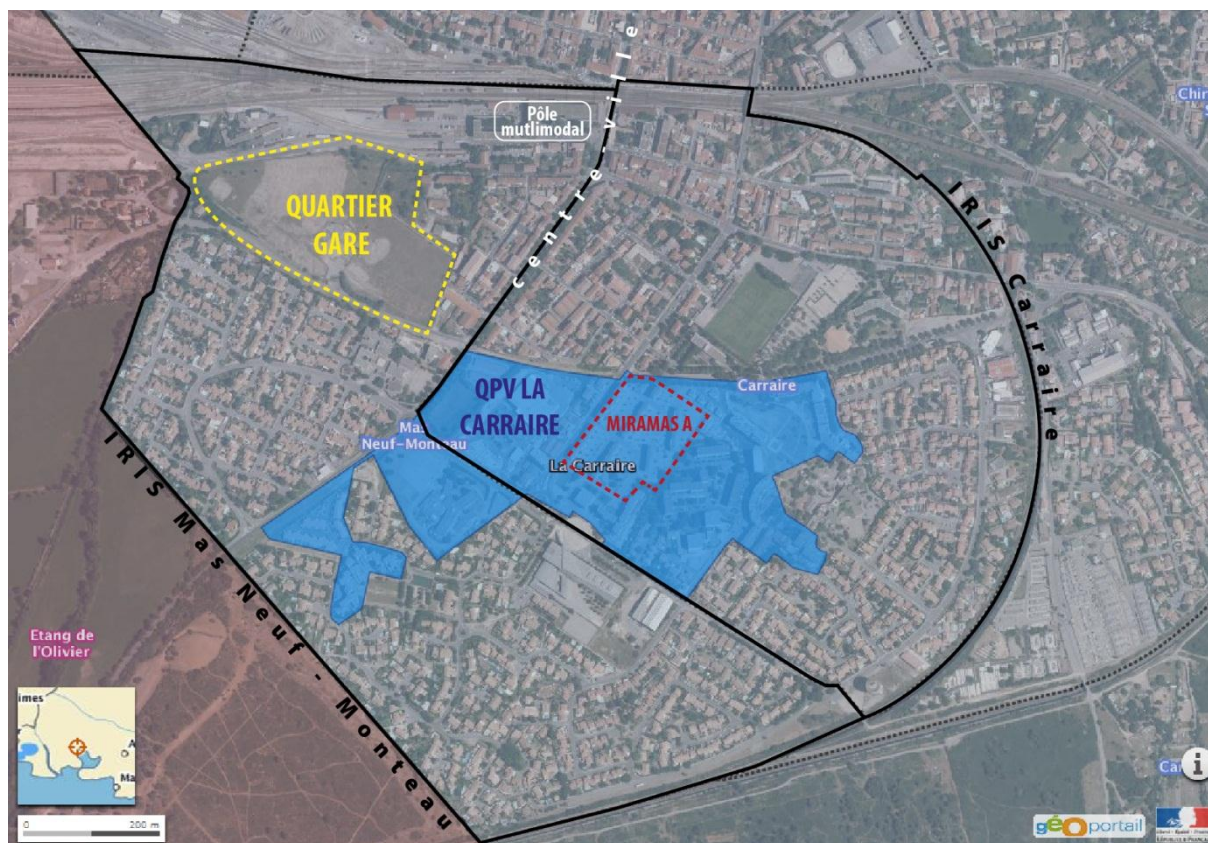
# PROJET D'HABITAT MIXTE À MIRAMAS A

## ARGUMENTAIRE POUR LA DEMANDE DE DEROGATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION DE 80 LOGEMENTS SOCIAUX

Ce projet de construction d'un éco-quartier à proximité directe du centre-ville de Miramas constitue un enjeu fort du territoire en plusieurs points. Il constitue en premier lieu une des rares opportunités foncières pour produire du logement dans une commune dense (973 habitants/km<sup>2</sup> contre 390 habitants/km<sup>2</sup> sur le département des Bouches-du-Rhône). Il participe au renouvellement de l'attractivité résidentielle du centre-ville qui a longtemps été délaissé au profit des « quartiers » puis des zones pavillonnaires alentours. Il s'insère en complémentarité d'une offre d'habitat majoritairement privée à venir dans le cadre du projet « Cœur de ville ». Enfin, il participe à la reconstitution de l'offre d'habitat social démolie dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU de la Maille I et du Mercure au nord de la ville.

## 1 SITUATION DE L'OPERATION

Le projet Miramas A se situe dans la partie sud du centre-ville de Miramas, dans l'IRIS Carraire à l'articulation avec l'IRIS Mas Neuf - Monteau. Il fait partie du périmètre du quartier prioritaire La Carraire, ce qui justifie cette demande de dérogation.



## 2 DESCRIPTION DE L'OPERATION

Ce programme comprend 120 logements dont 80 logements locatifs sociaux, 20 logements en accession sociale et 20 logements en accession libre. La mixité sociale sera encouragée par cette répartition qui même au sein du logement social est variée (20 PLS, 40 PLUS et 20 PLAI).

Initié par le bailleur 13 Habitat, ce dernier cède une partie de son foncier à un promoteur pour la réalisation des 20 logements en accession libre.

Le projet de 13 Habitat consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier de 100 logements, répartis en :

- 1 immeuble collectif en accession privé
- 4 immeubles collectifs en locatif social
- 20 logements individuels en accession sociale

Le projet propose une organisation spatiale favorisant l'orientation Sud des logements et une gestion maîtrisée des vis-à-vis. Un parking commun aux 4 immeubles collectifs offre un confort supplémentaire au quotidien et limite la présence de véhicules dans les espaces extérieurs. Chaque immeuble collectif comprend 16 logements sur 4 niveaux et offre de vastes loggias en étage et des jardins privatifs en RDC. Les maisons en bande disposent aussi de jardins privatifs ainsi que de toitures végétalisées participant aux qualités paysagères et environnementales du quartier. Le traitement des espaces verts respectent les caractéristiques climatiques et naturelles du site avec l'utilisation d'espèces endémiques adaptées aux territoires méditerranéens. Se voulant respectueux des principes du Développement Durable, le projet s'inscrit dans la démarche EcoQuartier.

Le projet développe un nouveau réseau viaire pour faciliter la desserte des logements et désenclaver le quartier. Le nouveau maillage s'appuie sur une voie structurante principale ponctuée d'accès aux différentes résidences. Dans une démarche de développement des mobilités douces, l'ilot nouvellement bâti est irrigué par un cheminement central et des traverses réservées aux piétons et cyclistes. Ce maillage doux permettra notamment de relier le collège au centre-ville dans des conditions de confort et de sécurité satisfaisantes.

### 3 CE QUI JUSTIFIE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

#### 3.1 LA RARETE DU FONCIER ET LA TENSION DU MARCHE DE LOGEMENTS SOCIAUX

La construction d'un quartier comprenant du logement social sur ce site s'explique premièrement par la rareté du foncier à Miramas et le niveau de tension du marché foncier en dehors des quartiers prioritaires. La constitution d'un quartier de mixité à proximité du centre-ville ne pouvait se réaliser que sur cette parcelle où le foncier appartenait déjà au bailleur. 140 logements sociaux y ont été démolis en 2015 à cause de leur état de dégradation.

Le marché du logement social est lui aussi tendu avec une demande qui ne cesse d'augmenter au sein du périmètre du Conseil de territoire :

**ANNEE 2014 - DEMANDES GLOBALES DE LOGEMENTS ENREGISTREES  
PAR LES SERVICES LOGEMENT DES COMMUNES du 01/01/2014 au 31/12/2014**

Communes	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL
Port-St-Louis-du-Rhône	15	107	198	78	19	5	422
Fos-sur-Mer	33	151	216	146	20	0	566
Istres	18	594	446	320	68	3	1449
Miramas	2	100	124	110	44	3	383
Grans	0	46	51	27	1	0	125
Cornillon-Confoux	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>998</b>	<b>1035</b>	<b>680</b>	<b>152</b>	<b>11</b>	<b>2945</b>

Source: Services logements des communes

Sur Ouest Provence en 2014, il y a eu 155 demandes enregistrées de plus qu'en 2013.

Seules les communes de Miramas, Cornillon-Confoux, et, dans une moindre mesure Port-Saint-Louis-du-Rhône, enregistrent une baisse du nombre de demandes sur l'année 2014 (- 26 demandes pour Miramas, - 12 pour Cornillon-Confoux, et - 6 pour Port-Saint-Louis-du-Rhône).

**Sur les 2945 demandes en 2014, on recense 993 attributions.**

Dans un contexte de surenchérissement des prix à l'accession ou du locatif privé, les locataires tendent à rester dans le parc social. Les indicateurs de rotation et de vacance sont quasiment nuls marquant un blocage des parcours résidentiels.



### 3.2 LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES MENAGES

Les revenus des ménages de Ouest Provence sont issus très majoritairement du salariat dans un contexte régional davantage marqué par la part des professions libérales et des retraités. Le territoire bénéficie d'une relative homogénéité des revenus dans une des régions les plus inégalitaires de France.

Le diagnostic du PLH en cours de révision montre qu'en 2013 :

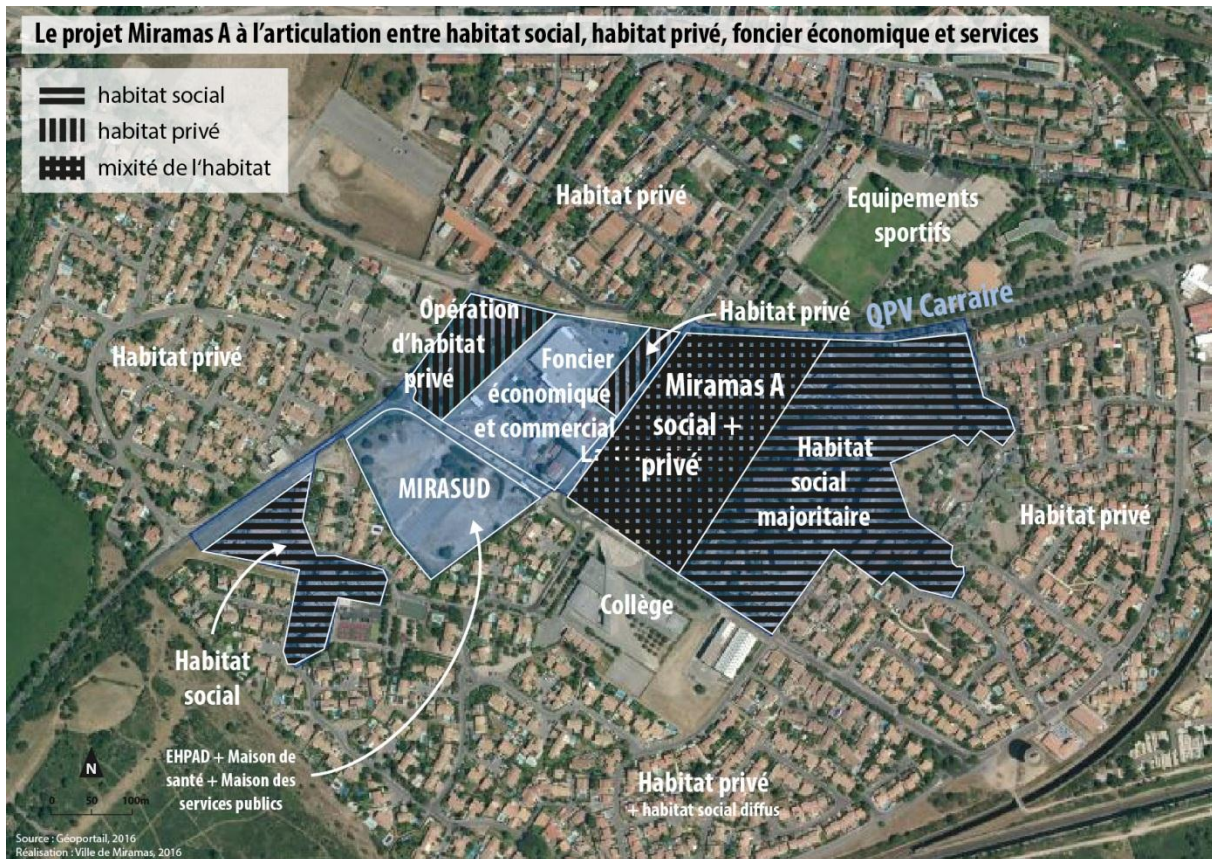
- 28% des occupants des logements de Ouest Provence disposent de revenus inférieurs à 60% du plafond HLM compatible avec l'accès à un logement très social (type PLAI). Soit 917€ net/mois pour 1 personne seule.
- 58% des occupants des logements de Ouest Provence disposent de revenus compris entre 60% et 100% du plafond HLM et sont donc éligibles à un logement social classique (type PLUS). Soit 1 668€ net/mois pour 1 personne seule.

L'opération aux besoins en proposant du PLAI, en privilégiant le PLUS (40 logements) tout en offrant des possibilités d'évolution résidentielle avec 20 PLS et 20 logements en accession sociale. Cette diversité dans le logement social devrait inciter la mobilité résidentielle puisqu'elle pourra se faire à l'intérieur quartier. Ainsi les impacts d'un déménagement hors-quartier (perte des liens de voisinage/solidarité, changement des écoles d'affiliation, perte des habitudes de consommation, etc.) ne représenteront pas des freins pour la mobilité des locataires.



### 3.3 UNE POSITION STRATEGIQUE D'ARTICULATION ENTRE LOGEMENT SOCIAL ET PRIVE, SERVICES ET ACTIVITES

Le projet se trouve au cœur d'un tissu urbain hétérogène tant sur ses fonctions que sur ses formes urbaines. A l'est, l'habitat social et des commerces de proximités se concentrent autour du parc urbain de la Carraire. Au sud, le collège est un équipement structurant du quartier, entouré d'habitat privé. A l'ouest, des activités économiques (Carrefour Market et centre automobile), des équipements (Maison des services publics, EHPAD, Maison de santé) et de l'habitat privé forment un ensemble fonctionnellement mixte.



Dès lors, ce projet représente une opportunité pour traiter la « frontière » entre l'habitat privé et l'habitat social de manière progressive : une transition au lieu d'une rupture. Cette progressivité tant sur la forme urbaine que sur les caractéristiques des populations favoriserait une meilleure cohésion d'ensemble. Elle éviterait notamment le développement de tensions sociales visibles aux interfaces habitat social/privé notamment à l'est du parc urbain de la Carraire.

### 3.4 LE DEVELOPPEMENT PARALLELE DU PARC PRIVE

De très nombreux logements en accession ont été réalisés récemment sur la ville : 27 logements à la Maille II (accession sociale), 30 logements avenue Jean Moulin, 76 logements boulevard Théodore Aubanel, etc.

D'autres logements en accession sont en cours de construction : 120 logements à la Maille II, 75 logements sur le boulevard Marius Chalve, 71 logements au chemin de St-Suspy, 29 logements rue de l'Egalité, etc.

Enfin d'autres opérations sont en projet : 350 logements dans la ZAC de la Péronne, 250 logements à la ZAC du Lac, etc.

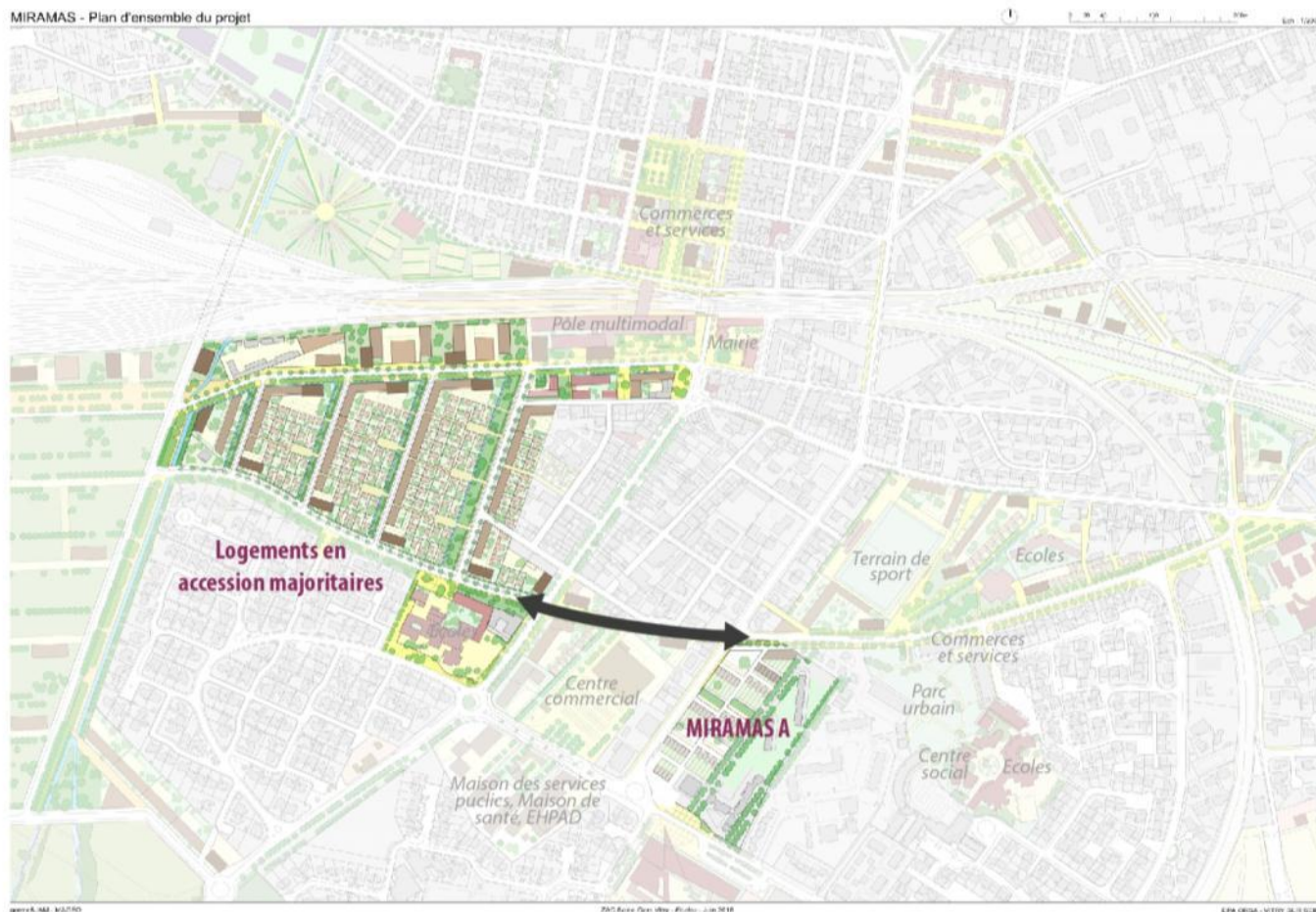
Au total, près de 1500 logements qui viendront agrandir l'offre du parc privé.

Ce dernier est en plein développement sur la ville. Ce dynamisme pose parfois quelques difficultés de commercialisation pour les opérations situées dans ou à proximité des quartiers prioritaire de la Politique de la Ville. C'est le cas de l'opération des 120 logements sur la Maille II faisant partie du programme de diversification de l'habitat du PRU 1 en cours de finalisation. Cette dernière souffre de la concurrence des autres projets d'habitat privé qui par leur localisation sont plus attractifs. Pour ne pas mettre en péril la réalisation de cette opération, il convient de limiter la production d'une offre concurrentielle mieux localisée dont le site de Miramas A fait partie grâce à sa proximité du centre-ville.



### 3.5 UN PROJET GLOBAL D'EQUILIBRE DU LOGEMENT AU SUD DU FUTUR POLE MULTIMODAL

Par ailleurs cette opération se trouve en articulation avec le reste du quartier sud de la Ville comprenant Mas Neuf et Monteau. C'est à cette échelle que le projet Miramas A doit être pensé puisque tout ce qui se trouve au sud de la gare de Miramas (futur pôle d'échange multimodal) constituera un seul et même quartier.



Or, le projet Cœur de ville, développé autour de la gare, prévoit la construction d'un nouvel espace résidentiel sur une friche urbaine. Composé majoritairement de logements privés (86%), ce projet arrivera en complémentarité de l'opération de 13 Habitat pour équilibrer l'offre de logements sociaux et privés à hauteur respectivement de 27% et 73% (voir tableau ci-après). La réunification du quartier « sud-gare » sera mise en œuvre par la prolongation (en noir sur la carte) de l'avenue Adrien Mazet qui s'arrête aujourd'hui au niveau de Miramas A. Ce boulevard urbain irriguera tout le quartier sud.

		Privé	Social	Total	Opérations
IRIS Carraire	Avant	781 59%	542 41%	1323	
	Après	821 62%	502 38%	1323	Démolition de Miramas A (140 logements) en 2015 Construction de Miramas A (120 logements) en 2018
IRIS Mas Neuf - Monteau	Avant	651 81%	152 19%	803	
	Après	1072 84%	197 16%	1269	Construction du quartier de la gare (466 logements) entre 2025-2030
Quartier Miramas Sud = Carraire + Mas Neuf - Monteau	Avant	1432 67%	694 33%	2126	
	Après	1893 73%	699 27%	2592	

#### 4 UNE OFFRE DE RELOGEMENT POUR LE NPNRU MAILLE I MERCURE

L'inscription de cette opération dans le NPNRU représente une opportunité en termes de relogement des ménages de la Maille I et du Mercure dans des logements neufs, situés dans la commune (conformément aux souhaits exprimés de manière encore informels par les habitants) et surtout à court terme (des relogements temporaires seront peut-être nécessaires mais sur une durée limitée). Les locataires pourraient ainsi évoluer de façon significative dans leur parcours résidentiel tout en restant sur la commune de Miramas (argument fort de la négociation auprès des locataires). La disponibilité des logements améliorera les conditions de relogement des ménages en termes de qualité, d'état et de temporalité.

Le protocole de préfiguration du NPNRU Maille I Mercure a été examiné par les membres du Comité National d'Engagement de l'ANRU le 31 mars 2016. Un premier examen des ambitions portées par la collectivité avait été mené lors d'une réunion technique partenariale le 10 décembre 2015. Le projet porte sur un quartier d'enjeu national, La Maille.

Les membres du Comité National d'Engagement ont donné un avis favorable aux orientations du NPNRU ainsi qu'à :

- une opération d'investissement : démolition de 20 LLS au bâtiment C de la résidence La Rousse du bailleur Logirem
- 3 opérations en autorisation de démarrage anticipé :

- Réhabilitation des logements de la résidence La Rousse non démolis hormis les bâtiments F et G (les membres estiment que la stratégie sur ces deux bâtiments doivent être approfondie)
- Démolition d'un ancien supermarché aujourd'hui inoccupé
- Reconstitution des logements démolis à Miramas A (sous réserve de dérogation au titre du droit commun)

Dans leur avis, les membres écrivent au sujet de cette opération :

« Concernant la reconstitution des 20 logements démolis sur le QPV de Miramas A [La Carraire], au sein d'une opération de 120 logements [...], les partenaires entendent que cette demande a pour objectif de proposer des logements neufs aux habitants du bâtiment C des Rousses, dans un contexte de rareté des logements neufs sur la ville. Ils notent que [...] Miramas A est situé en plein centre-ville, et doit être resitué dans un périmètre plus large Mas Neuf - Monteau - Carraire, c'est-à-dire le secteur « sud Gare », composé, en dehors de l'écoquartier, d'un tissu pavillonnaire, et à proximité duquel sera bientôt construit une opération « Grand Centre-Ville » [Cœur de Ville] composée majoritairement de logements privés (86%). Aussi à terme, le quartier Miramas Sud, (composé de l'Iris Carraire et de l'Iris Mas Neuf - Monteau), passera de 33% à 27% de logements sociaux (pour 2592 logements). »

**« Les partenaires autorisent le démarrage anticipé de 20 logements LLS sur ce secteur, sous réserve que l'opération globale obtienne une dérogation de reconstitution sur QPV au titre du droit commun. »**

## CONCLUSION

La dérogation demandée se justifie donc par plusieurs points :

- Répondre avec des produits adaptés à la demande en constante augmentation de logements sociaux
- Offrir la possibilité d'un relogement rapide et qualitatif aux habitants qui seront touchés par les démolitions du NPNRU Maille I Mercure
- Garantir une mixité sociale dans le quartier « sud-gare » en pleine mutation