

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT N° 125**

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

**REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 16 Décembre 2016**

**SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL**

**RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIA BARTHELEMY**

---

**OBJET**

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés du centre ancien de Marignane: approbation de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle.

---

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

## **RAPPEL DES DECISIONS ANTERIEURES**

Par délibération n°162 du 4 novembre 2011, la Commission Permanente a approuvé la convention pluriannuelle de mise en œuvre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D) du centre ancien de Marignane, prévoyant l'octroi par le Département d'une participation globale de 14.000.000 €, représentant 20,95 % du coût hors taxes du programme s'élevant à un montant de 66.830.327 €

## **OBJET DU RAPPORT**

Le présent rapport a pour objet d'approuver la signature de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du P.N.R.Q.A.D du centre ancien de Marignane.

Cet avenant n° 1 a été élaboré afin de lever certains des problèmes constatés depuis la signature de la convention le 17 février 2012 et d'intégrer de nouvelles orientations destinées à dynamiser le programme.

Il vise pour l'essentiel à :

- supprimer l'Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (ORHI), portant sur l'îlot h2, suite à sa non-éligibilité aux crédits de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- fusionner les opérations portant sur les îlots h1 et h2 en une seule Opération de Requalification d'Ilot Dégradé (ORID) financée par l'ANRU,
- transformer l'ORID portant sur l'îlot e2 en vente en l'état sans participation financière des partenaires,
- supprimer les participations des partenaires pour l'opération « Maison du projet urbain » réalisée en régie par la Ville,
- supprimer l'opération « percée Jaurès Covet » au titre des aménagements,
- changer la maîtrise d'ouvrage de l'ORIH portant sur l'îlot k1 et de l'ORID portant sur l'îlot d1 pour la RHI k1, celle-ci passant de la Ville à 13 Habitat,
- identifier et localiser les 12 logements locatifs sociaux (LLS) complémentaires à produire hors périmètre,
- modifier le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH RU) acté par l'avenant n°1 à la convention d'OPAH RU,
- ajouter l'opération « Baux à réhabilitation avec le PACT des Bouches-du-Rhône »,
- diminuer la participation de l'ANRU sur le relogement temporaire,
- actualiser le programme d'équipements publics et le plan projet,
- modifier le planning de la convention et les dates d'engagement des opérations.

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

Par famille d'opérations cela se traduit par :

A- Les opérations approuvées et financées par l'ANRU

Les ORID (Opérations de Requalification d'Îlot Dégradé) :

- 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 dans la mesure où, 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. 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,

- concernant l'opération e1, 13 Habitat a souhaité que cet avenant permette de modifier son coût 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.

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 relogement temporaire :

La Ville ne mobilisera pas les co-financements 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. La Ville prendra à sa charge les éventuels travaux nécessaires à ces logements temporaires

Les équipements publics de proximité :

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

## B- Les opérations approuvées et financées par l'ANAH

### Les ORHI (Opérations de Résorption de l'Habitat Indigne):

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.

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

### La production de 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 en Prêt locatif à usage social (PLUS). La proportion de logements très sociaux en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) sera assurée par le parc de logement conventionné avec le PACT 13 en Programme Social Thématique (PST).

## C- Les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la Région et du Département

### Les Equipements :

Trois modifications sont apportées au programme initial:

#### - Acquisition de l'ancienne gendarmerie pour l'installation de la police municipale :

La localisation de la police municipale est modifiée, elle 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 ayant 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.

Celui-ci a fait l'objet d'une aide départementale d'un montant de 818.578 €

Le tableau ci-après détaille les aides des partenaires financiers :

<b>Partenaires</b>	<b>Convention initiale (en millions d'euros)</b>	<b>Avenant n° 1 (en millions d'euros)</b>
ANRU	5,28	5,28
Etat	4,24	5,29
Marseille Provence Métropole (CUM)	17,77	19,64
Conseil Régional	3,30	3,58
<b>Conseil Départemental</b>	<b>14</b>	<b>13,81</b>
Europe	0,95	0,29
Ville de Marignane	12,13	13,01
Valorisations foncières (bilan aménageur de la ville)	2,52	2,44
Maîtres d'ouvrage (bailleurs)	5,43	6,20
Autres financements	1,21	0,89
<b>TOTAUX</b>	<b>66,83</b>	<b>70,43</b>

La participation départementale associée à ce premier avenant, passe de 14.000.000 € à 13.805.712 €, soit une diminution de 194.288 € due essentiellement à l'abandon de l'opération City stade qui sera réalisée en dehors du PNRQAD ainsi qu'à l'ajustement des opérations déjà réalisées.

Les principales modifications dont elle fait l'objet sont les suivantes :

- le montant global de la participation du Département à la requalification d'îlots dégradés, au titre des crédits inscrits en faveur de la rénovation urbaine et relevant de la Délégation à la Politique de la Ville, passe des 995.242 € initialement prévus à 1.264.225 €

Par ailleurs, alors que la convention initiale ne laissait apparaître que le coût total, le présent avenant détaille les subventions attendues du Département pour les 10 opérations programmées.

- compte tenu de l'élargissement de l'opération de requalification d'îlot dégradé h1 à la totalité de l'îlot entraînant une hausse de la dépense subventionnable de 1.013.098 €, la subvention départementale augmente à 440.149 € au lieu des 155.505 € envisagés initialement,

- les ORID de logements sociaux (d1, h1) ne pouvant bénéficier du Plan Quinquennal d'Investissement logements, seront financés par les crédits consacrés à la rénovation urbaine. A cette fin, les crédits initialement destinés à la Maison du projet urbain, à savoir 329.950 €, sont reventilés comme suit :

- 224.110 € pour l'ORID d1,
- 105.840 € pour l'ORID h1.

- la Ville ayant sollicité le financement de l'école des arts dans le cadre de son contrat départemental de développement et d'aménagement (CDDA), libère ainsi une enveloppe de 618.648 € relevant des crédits dédiés à la rénovation urbaine, qui sera en partie affectée à l'ORID h1, à hauteur de 318.648 €

- l'opération « City stade » sera réalisée hors PNRQAD (les riverains ayant refusé son implantation sur le site initialement envisagé), diminuant ainsi la participation globale départementale de 113.160 €

- enfin, l'avenant fait apparaître le financement par le Département du nouvel équipement culturel « Musée Raimu » à hauteur de 818.578 €

Vous trouverez en annexe au présent rapport l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du P.N.R.Q.A.D du centre ancien de Marignane, associé à sa nouvelle maquette financière, représentant une participation départementale globale actualisée à 13.805.712€

## CONSEQUENCES FINANCIERES

Concernant les crédits relevant de l'aide aux communes, les désaffectations rendues nécessaires par la suppression ou la minoration de certaines opérations ont déjà été approuvées par la commission permanente à concurrence du montant de la diminution de la participation départementale susvisée.

Par ailleurs, il convient d'affecter un montant de 744.901 € sur l'AP destinée au financement du PNRQAD dans le cadre de la délégation « Logement », correspondant à la création de logements sociaux par 13 Habitat.

## PROPOSITION

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

- d'approuver l'avenant N°1 à la Convention pluriannuelle de mise en œuvre du Projet de P.N.R.Q.A.D du centre ancien de Marignane, annexé au rapport, représentant une participation départementale globale de 13.805.712€

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

- de procéder à l'affectation suivante :

N° d'AP	N°d'opération	Libellé d'opération	Montant d'opération
2012-22016A	A créer	Restauration quartiers anciens dégradés (PNRQAD)	744.901 €
TOTAL A ENGAGER :			744.901 €

- d'approuver le montant des affectations et leurs modifications, comme indiqué dans le rapport et dans le document détaillé figurant en annexe 2.

Cette action sera financée sur l'AP n° 2012-22016A rattachée à l'imputation à créer suivante : chapitre 204, fonction 72, article 2041783.

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

Signé  
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL