

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT N° 169**

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

**REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 15 Septembre 2017**

**SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL**

**RAPPORTEUR(S) : MME MARTINE VASSAL**

---

**OBJET**

Commune de Gémenos - Contrat Départemental de Développement et  
d'Aménagement 2015/2017 - Tranche 2017

---

**Direction de la Vie Locale  
Service des communes  
139.35**

## **PRESENTATION**

Par décision du 11 décembre 2015, la Commission Permanente du Conseil départemental s'est prononcée favorablement sur la passation d'un contrat départemental de développement et d'aménagement 2015/2017 avec la commune de Gémenos pour la réalisation d'un programme de travaux, dont le montant global s'élève à 7.500.000 €HT pour une subvention totale de 3.000.000 €

A ce titre, la première tranche de ce programme 2015 a fait l'objet d'une subvention de 1.654.837 € pour un programme de travaux de 4.137.092 € HT, lors de la Commission Permanente du 11 décembre 2015.

La seconde tranche du programme 2016 a fait l'objet d'une subvention de 710.884 € pour un programme de travaux de 1.778.798 €HT, lors de la Commission Permanente du 21 octobre 2016.

## **CONSISTANCE ET FINANCEMENT DU PROJET**

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre appréciation les opérations envisagées par la commune de Gémenos dans le cadre de la tranche 2017 de son contrat départemental de développement et d'aménagement 2015/2017 faisant apparaître des modifications par rapport aux prévisions votées lors des tranches, conformément à l'annexe 1, à savoir :

- l'intégration de trois nouveaux projets ;
- l'insertion de dépenses subventionnables non prévues.

Ces modifications sont sans incidence sur l'économie générale du contrat.

### **• ACQUISITION ET REHABILITATION DU DOMAINE « LE RELAIS DE LA MAGDELEINE »**

La commune a fait l'acquisition, en 2015, de ce domaine prestigieux qui était classé comme patrimoine bâti à protéger en raison de sa qualité architecturale.

Le domaine est situé en entrée de village, au pied du massif de la Sainte Baume, lieu de pèlerinage et de randonnée.

La commune souhaitait valoriser son patrimoine en créant un pôle touristique et culturel (accès au parc pour les visiteurs, expositions d'œuvres d'art, ouverture d'un restaurant gastronomique) ainsi que des logements à vocation sociale situés dans la partie dépendance du domaine.

Le domaine d'une superficie de 16 871 m<sup>2</sup> est composé :

- d'un corps de bâti principal du XVIIIème avec une extension plus récente, le tout sur 4 étages avec sous-sol ;
- de dépendances ;
- d'un parc planté d'arbres centenaires.

L'année 2016 a été consacrée à la réalisation de travaux de mise en conformité d'accessibilité et de réfection des toitures de l'orangerie.

A ce jour, le bâtiment principal nécessite des travaux de réfection partielle ou totale des toitures. Par ailleurs, la commission de sécurité a préconisé d'effectuer des travaux de mise en conformité et de mise aux normes à l'intérieur du bâtiment.

Le coût global de cette opération, prévue de 2015 à 2017, s'élève à 4.089.782 € HT dont 94.610 € HT pour la tranche 2017.

Le projet ne bénéficie pas d'autre subvention.

La subvention départementale pourrait s'élever à 1.635.913 € dont 37.844 € pour la tranche 2017.

- **AMENAGEMENT ET REHABILITATION DES GRANGES**

La commune, propriétaire du bâtiment des Granges, a entrepris un projet de rénovation et de réhabilitation du site en permettant l'aménagement de logements sociaux et en accession à la propriété.

Dans un même temps, la commune a souhaité rendre attractive la cour intérieure du bâtiment par un aménagement paysager facilitant ainsi un accès transversal des parkings des écoles vers le centre du village.

Les travaux réalisés depuis deux ans ont permis la réfection des réseaux secs et humides, la création des éclairages sur le site et ses abords. L'aménagement de la cour intérieure se poursuit en 2017 avec l'implantation d'une fontaine centrale, le traitement des sols, la plantation d'arbres et l'installation de bancs.

Le coût global de cette opération, prévue de 2015 à 2017, s'élève à 1.248.737 € HT dont 708.899 € HT pour la tranche 2017.

Le projet ne bénéficie pas d'autre subvention.

La subvention départementale pourrait s'élever à 500.130 € dont 284.194 € pour la tranche 2017.

- **ECLAIRAGE PUBLIC ET SPORTIF : REMPLACEMENT DE LANTERNES ET DE SOURCES LUMINEUSES**

La commune a opéré à plusieurs tranches de travaux afin d'homogénéiser son parc de candélabres, notamment dans les zones urbaines et péri-urbaines. Par contre, les zones écartées (vallons aux abords des collines, parc d'activités, routes départementales hors agglomération) sont toujours équipées de lanternes plus anciennes.

Le parc d'éclairage public de la commune comprend environ 2 500 points lumineux. Afin d'allier les nouvelles technologies et les économies d'énergie, le remplacement des sources lumineuses par des sources LED a commencé en 2016 et se poursuit cette année sur l'ensemble de la commune et les terrains sportifs.

Le coût global de cette opération, prévue en 2016 et 2017, s'élève à 715.748 € HT dont 268.917 € HT pour la tranche 2017.

Le projet pourrait bénéficier d'une subvention de la Fédération française de football de 14.066 €

La subvention départementale pourrait s'élever à 286.299 € dont 107.567 € pour la tranche 2017.

- **PARC IMMOBILIER DE LA COMMUNE : RENOVATION D'APPARTEMENTS VETUSTES**

La commune, dans le cadre de sa politique de création de logements sociaux, acquiert, au fil des opportunités, des immeubles qu'elle réhabilite et remet les logements anciens aux normes d'habitabilité.

Les logements concernés sont :

- une dépendance du « Relais de la Magdeleine » d'une surface de 310 m<sup>2</sup> à aménager pour proposer plusieurs appartements dans le cadre des critères sociaux ;
- un appartement de 110 m<sup>2</sup> situé au-dessus des locaux de La Poste qui serait loué par la commune dans son contingent de logements sociaux.

Les travaux entrepris en 2016 ont permis de réaliser :

- l'isolation thermique de l'enveloppe ;
- les menuiseries ;
- les réfections partielles des toitures ;
- la plomberie et l'électricité ;
- les revêtements de sols ;
- la remise en peinture.

La commune envisage de faire l'acquisition d'un immeuble situé en centre-ville pour lequel des travaux de mise aux normes des installations électriques dans sept appartements et la réfection d'une partie des toitures sont programmés en 2017.

Le coût global de cette opération, prévue en 2016 et 2017, s'élève à 208.251 € HT dont 65.230 € HT pour la tranche 2017.

Le projet ne bénéficie pas d'autre subvention.

La subvention départementale pourrait s'élever à 83.300 € dont 26.092 € pour la tranche 2017.

- **REPRISE DES FAÇADES ET REMPLACEMENT DE L'ESCALIER INTERIEUR DU CHATEAU ST JEAN-DE-GARGUIER**

La commune est propriétaire du château de St Jean-de-Garguier depuis 2001. Jusqu'en 2013, celui-ci n'a fait l'objet d'aucun programme de travaux et projet. Ce château a très souvent été visité et squatté. Aussi, l'intérieur a été totalement vandalisé et cassé.

En 2011, la commune a lancé une opération de mise en sécurité de ce bâtiment. Toutefois, certaines difficultés techniques lors de la réalisation de ces travaux ont laissé le château sans couverture. L'escalier intérieur a donc été endommagé par les intempéries. Les façades et les linteaux en bois des fenêtres présentent des fissures qui n'ont pas été réparées lors de ces travaux.

La commune prévoit donc de remplacer l'escalier intérieur, de reconstruire les paliers intérieurs ainsi que les planchers techniques et de réparer les parties structurelles extérieures. Les fissures en façades seront agrafées et refermées avec les joints adaptés. Les façades intérieures et extérieures seront traitées avec les enduits adaptés à ce type de bâtiment.

Le coût global de cette opération, prévue en 2016 et 2017, s'élève à 140.535 € HT dont 125.535 € HT pour la tranche 2017.

Le projet ne bénéficie pas d'autre subvention.

La subvention départementale pourrait s'élever à 56.214 € dont 50.214 € pour la tranche 2017.

- **RENOVATION DE L'ESPACE FORME AQUAGEM**

Aquagem est un espace de loisirs qui regroupe des activités aquatiques (natation, aquagym, aquabiking) et de remise en forme (fitness, musculation, cardio-training). La fréquentation annuelle est de 140 000 personnes. Le centre a été ouvert en 2005.

L'espace de remise en forme a subi l'usure du temps et présente des dommages portant préjudice à son bon fonctionnement.

La rénovation consistera à :

- la réfection des sols ;
- le remplacement des cloisons des douches ;
- l'installation de miroirs.

Le coût global de cette opération, prévue en 2017, s'élève à 20.447 € HT.

Le projet ne bénéficie pas d'autre subvention.

La subvention départementale pourrait s'élever à 8.179 €

- **CHANGEMENT DU PENTAGLISS 3 PISTES AU CENTRE AQUATIQUE**

La piscine « Aquagem » est composée d'un bâtiment qui regroupe une zone de remise en forme, un bassin sportif, un bassin ludique, une pataugeoire, des vestiaires, des plages intérieures et des gradins.

Durant la période estivale, l'espace aquatique s'étend sur l'extérieur avec un bassin ludique, une pataugeoire supplémentaire, un pentagliss et une aire de pique-nique.

La fréquentation moyenne de la piscine est de 800 personnes par jour en juillet et en août.

Le remplacement du pentagliss s'est effectué en juin 2016. Afin d'assurer la sécurité des usagers et des enfants, la commune installera un carénage qui semblait optionnel avant la mise en service du pentagliss mais qui s'avère indispensable après un an d'utilisation..

Le coût global de cette opération, prévue en 2016 et 2017, s'élève à 112.420 € HT dont 15.000 € HT pour la tranche 2017.

Le projet ne bénéficie pas d'autre subvention.

La subvention départementale pourrait s'élever à 44.968 € dont 6.000 € pour la tranche 2017.

- **CONSTRUCTION D'UN PREAU A L'ECOLE MATERNELLE VESSIOT**

Face à l'augmentation constante du nombre d'enfants à scolariser, la commune souhaite créer une classe supplémentaire à l'école maternelle Vessiot qui accueille, au sein du village, environ 155 enfants répartis sur 5 classes.

Les espaces extérieurs couverts nécessitent des travaux d'agrandissement. Un préau d'une superficie de 50 m<sup>2</sup> sera implanté dans le prolongement du bâtiment principal.

Le coût global de cette opération, prévue en 2017, s'élève à 25.000 € HT.

Le projet ne bénéficie pas d'autre subvention.

La subvention départementale pourrait s'élever à 10.000 €

- **INSTALLATION DE 2 TERRAINS DE PADEL AU TENNIS CLUB**

Au fil des années, la commune a développé la pratique des sports par l'installation d'infrastructures dédiées au football, au rugby, à l'athlétisme, au tennis et à la natation.

Le tennis club de Gémenos dispose de dix courts de tennis dont trois sont couverts, d'un terrain de squash, de vestiaires et d'un restaurant. De nombreuses équipes participent à des compétitions officielles.

Afin de diversifier l'offre des activités sportives, la commune souhaite implanter deux terrains couverts de padel au tennis club. Ce sport mixte le tennis et le squash. Il se pratique en double et il est accessible à toutes les générations.

Le coût global de cette opération, prévue en 2017, s'élève à 196.229 € HT.

Le projet pourrait bénéficier d'une subvention de la Région de 58.869 €

La subvention départementale pourrait s'élever à 78.492 €

- **EXTENSION DE LA CRECHE MUNICIPALE**

La ville a engagé, depuis 2011, le développement du secteur de la petite enfance. Deux crèches, une municipale au centre du village et une associative destinée aux enfants des salariés des entreprises, sont implantées sur la commune. Leur capacité d'accueil est de 150 enfants de moins de 3 ans.

L'extension de la crèche municipale permettra d'accueillir 55 enfants soit 12 places supplémentaires réduisant ainsi les listes d'attente des préinscriptions.

Les travaux d'extension de 120 m<sup>2</sup> du bâtiment ont commencé en septembre 2015. Ce nouvel espace sera dédié à la section des grands et des travaux de réaménagement de la section des moyens et des bébés seront réalisés.

Lors de la visite d'ouverture de la section des moyens par les services de la Protection Maternelle et Infantile, le médecin a demandé de modifier des aménagements extérieurs entraînant un surcoût de travaux.

Le coût global de cette opération, prévue de 2015 à 2017, s'élève à 700.064 € HT dont 64.243 € HT pour la tranche 2017.

Le projet ne bénéficie pas d'autre subvention.

La subvention départementale pourrait s'élever à 280.025 € dont 25.697 € pour la tranche 2017.

---oOo---

Ainsi, le montant total des opérations de la tranche 2017 du contrat 2015/2017 s'élève à 1.584.110 € HT, réparti comme suit :

– Réhabilitation « relais de la Magdeleine » .....	94.610 €H.T
– Réhabilitation domaine des Granges .....	708.899 €H.T
– Remplacement des éclairages public et sportif.....	268.917 €H.T
– Rénovation appartements vétustes.....	65.230 €H.T
– Travaux château St Jean-de-Garguier.....	125.535 €H.T
– Rénovation espace forme Aquagem .....	20.447 €H.T
– Changement du pentagliss .....	15.000 €H.T
– Construction d'un préau école Vessiot.....	25.000 €H.T
– Installation terrains de padel.....	196.229 €H.T
– Extension crèche municipale .....	64.243 €H.T

---

TOTAL 1.584.110 €H.T

La participation du Conseil départemental pourrait être fixée à 634.279 € pour la tranche 2017, selon le détail indiqué en annexe 1.

L'échéancier actualisé est le suivant :

	2015 : 4.137.092 €H.T
	2016 : 1.778.798 €H.T
	2017 : 1.584.110 €H.T
	_____
TOTAL	7.500.000 €H.T

Cette action s'inscrit dans l'enveloppe globale de 3.000.000 € engagée au chapitre 204 sur l'AP 2015-10127U au profit de la commune de Gémenos, en application de la délibération n° 184 du 11 décembre 2015.

## **PROPOSITIONS**

Au bénéfice de ces précisions, je vous serais obligée de bien vouloir :

- allouer à la commune de Gémenos, au titre des contrats départementaux de développement et d'aménagement, une subvention de 634.279 € pour la tranche 2017 du programme pluriannuel 2015/2017 dont la dépense subventionnable s'élève à 1.584.110 € HT, conformément à l'annexe 1 ;
- m'autoriser à signer avec la commune de Gémenos, la convention de partenariat avenant n° 2 au contrat départemental, définissant les modalités de la participation financière du département, selon le modèle type prévu à cet effet.

Cette action, déjà imputée au chapitre 204 du budget départemental, est sans incidence financière.

Signé  
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL