



CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET
DE RENOUVELLEMENT URBAIN
COFINANCÉ PAR L'ANRU
DANS LE CADRE
DU NPNRU
MAILLE 1 MERCURE À MIRAMAS



SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine dont le siège est situé 69 bis rue de Vaugirard 75006 Paris, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

La Métropole Aix Marseille Provence dont le siège est situé Le Pharo, 58 boulevard Charles-Livon 13007 Marseille, représentée par son président, ci-après désigné « la Métropole », « MAMP » ou « le porteur de projet »,

La Ville de Miramas, représentée par son Maire,

13 Habitat, représenté par son président,

Logirem, représenté par son directeur général,

Action Logement Groupe, représenté par le Président du Comité Régional d'Action Logement,

Action Logement Services, dont le siège est situé 66 avenue du Maine, 75014 Paris,

Foncière Logement, dont le siège est situé 33 avenue du Maine, 75015 Paris,

UNICIL, représenté par son directeur général,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts,

Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, représentée par sa présidente,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION	2
PRÉAMBULE	5
LES DÉFINITIONS	6
TITRE I - LES QUARTIERS	7
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	8
Article 1. Les éléments de contexte	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	12
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville.....	12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	12
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation.....	13
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	13
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement	13
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	14
Article 4. La description du projet urbain	16
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	16
Article 4.2 La description de la composition urbaine	19
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux.....	20
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	20
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle.....	20
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité.....	21
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	22
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	23
Article 7.1 La gouvernance	23
Article 7.2 La conduite de projet	24
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	25
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	27
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	28
Article 8. L'accompagnement du changement	29
Article 8.1 Le projet de gestion	29
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	30
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	31
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION	32
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .	32
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle.....	32

Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'Anru	40
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA VDS	41
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	42
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements	43
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru	43
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services.....	43
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	43
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	43
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés	43
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN		44
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru.....	44
Article 12.1	Le reporting annuel.....	44
Article 12.2	Les revues de projet	44
Article 12.3	Les points d'étape	45
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	45
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	45
Article 13.	Les modifications du projet.....	45
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle.....	45
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	46
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées	46
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	46
Article 14.1	Le respect des règlements de l'Anru	46
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements.....	46
Article 14.3	Le contrôle et les audits.....	47
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage.....	47
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	47
Article 14.6	Le traitement des litiges.....	47
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES		48
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru	48
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet	48
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	48
Article 17.1	Communication	48
Article 17.2	Signalétique	49
TABLE DES ANNEXES.....		49

Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
 - A - Présentation du projet ;
 - B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
 - C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
 - D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la Métropole Aix Marseille Provence - Miramas n°321 cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement du 22 octobre 2018. La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.
- L' « **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'Anru.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'Anru, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru et de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier Maille 1 Mercure identifié parmi les quartiers d'intérêt national dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : La Maille, QP013063, Miramas, Bouches-du-Rhône.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Au niveau métropolitain

La métropole d'Aix-Marseille-Provence regroupe 92 communes, dont une du Vaucluse (Pertuis), une du Var (Saint-Zacharie) et 90 des Bouches-du-Rhône, pour 1,8 million d'habitants, soit 93 % de la population des Bouches-du-Rhône et 37 % de la population de l'ensemble de la région, sur un territoire de 3 148 km². Cela fait d'elle, la deuxième métropole française, derrière le Grand Paris et devant le Grand Lyon.

L'espace urbain occupe 15 % du territoire, 9 communes sur 10 sont qualifiées d'urbaines. La métropole est « multipolaire » : elle comprend deux villes de plus de 100 000 habitants (qui représentent 46 % de la population). Le reste de la population est répartie en un réseau de villes moyennes et petites dont 10 ont entre 20 000 et 50 000 habitants.

La croissance de la population s'est ralentie ces dernières années, passant de +0,9 % de 1999 à 2006 à +0,4 % de 2006 à 2010, ce qui reste toutefois supérieur à la moyenne nationale. Selon les projections, la population devrait dépasser les 2 millions d'habitants en 2038.

Si 11 600 nouveaux logements sont construits par an, l'augmentation de la population et sa tendance à la périurbanisation crée un marché du logement très tendu. La métropole connaît une tendance à l'étalement urbain qui soumet le territoire à une forte pression foncière.

La proportion de logements sociaux est de 18 % et 65 000 demandes de logement social sont en attente.

Créée le 1er janvier 2016, il s'agit d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre qui est géré par un conseil métropolitain de 240 membres délégués par les communes qui la composent. Elle dispose de compétences en matière de développement économique, d'aménagement du territoire et de gestion de certains services publics.

Elle se subdivise en six territoires dont les limites correspondent aux anciennes intercommunalités qui disposent chacun de leur propre conseil et auxquels sont déléguées certaines compétences de la métropole.

Parmi les 59 quartiers prioritaires de la politique de la ville représentant 300 000 habitants (500 000 si on étend aux IRIS et IRIS voisins) et 120 000 logements (40 000 logements sociaux et 80 000 logements privés), le renouvellement urbain au niveau métropolitain concerne 11 PRIN et 10 PRIR, 5 Conseils de Territoires et 7 communes.

Ces quartiers (par construction) sont essentiellement dédiés à une vocation résidentielle sociale avec de grandes diversités de situations, mais globalement des quartiers présentant des atouts certains (accès, équipements, aménités) leur permettant de remplir cette fonction et/ou d'autres dans une perspective métropolitaine. On observe une spécialisation de l'offre (grands logements sociaux à bas loyers, petits logements privés, obsolescence urbaine et architecturale, insécurité...) qui, couplée aux mécanismes de peuplement (concurrence entre ménages, règles et priorités en matière d'attribution de LLS) alimente une spécialisation sociale durable :

- A l'échelle globale, un parc qui ne remplit plus sa vocation de réponse aux besoins, notamment économiques, du territoire en matière d'offre résidentielle

- A l'échelle individuelle, des trajectoires résidentielles, mais également professionnelles et familiales, qui ne peuvent plus se développer, aboutissant notamment à des décalages massifs entre typologie et occupation.

Au niveau du territoire

Le Conseil de territoire Istres Ouest Provence est composé de six communes (Istres, Miramas, Fos-sur-Mer, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Grans et Cornillon-Confoux) réunissant 98 113 habitants (5% de la métropole Aix-Marseille Provence). L'évolution démographique est stable depuis le début des années 2000 (~1,2% par an). Une forte part de population étrangère caractérise les communes de Miramas et Port-Saint-Louis (13% et 9%). La population est peu qualifiée comparée au département (5,2% contre 8,9%). Le chômage touche particulièrement Port-Saint-Louis et Miramas notamment dans les quartiers de la Politique de la Ville. Le diagnostic sur l'habitat laisse apparaître un décalage entre l'offre et les revenus des ménages. La production de logements est dynamique (+9% au cours de la période 2007-2013) mais une spécialisation des communes entre accession et locatif social s'observe. Le Conseil de territoire figure parmi les mieux dotées en logements sociaux (31% selon les chiffres de la DDTM13) et continue de produire ce type logement de manière dynamique pour tenter de répondre à une demande toujours importante (993 attributions pour 2 945 demandes en 2014). Miramas et Port-Saint-Louis sont les communes aux plus forts taux de logements sociaux (44 et 47%).

L'activité industrialo-portuaire a un impact majeur sur l'économie et le cadre de vie du territoire. Istres Ouest Provence compte un taux élevé d'emploi d'emplois précaires (15% contre 13% dans le département). L'offre et la demande d'emploi semble en décalage au niveau intercommunal notamment sur le niveau de qualification. Des grands projets économiques (PIICTO, éoliennes offshore, etc.) sont en cours de développement sur le territoire.

Au niveau de la commune

La ville de Miramas s'étend sur 25.74 km² et compte 26 100 habitants en 2018. Le territoire de la commune se situe au nord de l'Etang-de-Berre, à environ 60 km au nord-ouest de Marseille. Située sur la plaine de la Crau, elle marque la fin de la dernière couronne périphérique métropolitaine.

La ville « nouvelle » de Miramas est née du rail en 1848 avec la construction d'une gare reliant Marseille à Arles, Elle deviendra véritablement une agglomération ferroviaire en 1880 avec l'implantation de la gare de triage en même temps que la création de la ligne Paris-Lyon-Marseille (PLM). C'est une ville cheminote dont l'économie est principalement axée sur le rail et la logistique. Dans les années 1990-2000, Miramas traitait 30 000 wagons par mois avec 600 cheminots. Aujourd'hui, la gare traite 15 000 wagons avec 160 cheminots, c'est la principale gare de triage de la région et du bassin méditerranéen.

La ville de Miramas fait partie des communes portant une politique municipale exemplaire en matière de qualité environnementale. Avec le projet « Territoires zéro déchet, zéro gaspillage », la ville innove sans cesse, notamment pour réduire sa propre production de déchets et celle de ses administrés (particuliers et professionnels). Par ailleurs, Miramas fait partie des villes les plus avancées en matière de prévention des risques (incendie, inondation, ruissellement, transports de matières dangereuses...) mais aussi de réduction des nuisances (sonores, pollutions...), de la valorisation du littoral (l'étang de Berre, le parc de la Poudrerie) à travers l'application de la loi Littoral.

Le nombre de logements sur Miramas s'établit à 11 090, la part des résidences principales est de 91,4 %, des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) est de 0,9 %. La part des ménages propriétaires de leur résidence principale est de 42,4 %. On compte 41 % de logements sociaux.

Au niveau du quartier retenu

Le périmètre Maille I - Mercure est caractérisé par des difficultés sociales importantes comme l'illustrent le revenu médian (816 €) situé bien en dessous du seuil de pauvreté (987 €) et la part multipliée par 2 de non diplômés par rapport au reste de la population communale.

Le quartier est situé en périphérie nord de la ville, éloigné des aménités du centre mais connecté aux équipements par le réseau routier le bordant. Il accueille une grande majorité de logements sociaux (86%) dont un foyer Adoma pour les travailleurs. Les formes bâties sont pourtant très contrastées (barres, tours, maisons individuelles, équipements publics, etc.). Le foncier est partagé entre de nombreux acteurs : la collectivité, 3 bailleurs (Adoma, Logirem, 13 Habitat), des copropriétés et des propriétaires individuels. Les patrimoines de ces différents acteurs sont dans un état variable mais la dégradation notamment des espaces publics et de patrimoines immobiliers est largement visible. Les tours du Mercure ont d'ailleurs bénéficié d'une opération de résidentialisation en OPI en 2012. Le quartier souffre d'une composition urbaine et d'un système viaire qui enferment le quartier sur lui-même. Un désenclavement routier, piétonnier et visuel est nécessaire. Le quartier bénéficie d'équipements qui rayonnent à l'échelle des quartiers environnants. Les commerces sont fréquentés même si leur visibilité depuis l'extérieur est quasi nulle. Des services de proximité assurent des missions sociales indispensables à la vie du quartier. Des équipements de santé complètent l'offre et drainent des habitants d'autres quartiers. Des troubles à la tranquillité publique existent sans pour autant être une caractéristique forte du quartier.

Le bilan du PRU 1 de la Maille II

Le PRU de la Maille II est reconnu comme un projet complet et ambitieux. Le niveau d'enclavement du quartier a rendu prioritaire l'intervention sur le cadre bâti.

La réalisation de l'objectif de désenclavement et d'ouverture du quartier s'est faite principalement en le reliant au reste de la ville par le mail piéton traversant Nord-Sud, ce qui a nécessité la destruction de plusieurs logements sociaux (une partie des remparts et patios). Aujourd'hui, le mail piéton est approprié petit à petit par les différentes composantes de la population et particulièrement par les enfants et les adolescent(e)s pour jouer, rouler (à vélo ou en rollers), etc.

La trame piétonne ainsi que les stationnements du quartier ont été profondément retravaillés, et les chemins et placettes redessinés et re-qualifiés, de façon à mettre en valeur et actualiser la trame originale.

Le projet de rénovation urbaine visait aussi à réhabiliter et à mettre aux normes énergétiques une grande partie des logements du territoire, à la fois dans le parc social, via l'ANRU, et dans le parc privé, via une OPAH. Ainsi, 388 logements sociaux et 183 logements du parc privés dégradé ont été réhabilités.

Cette lourde intervention urbaine a également été pensée en lien avec l'objectif de favoriser la mixité sociale, via une stratégie de constructions de logements « diversifiés ». Ainsi, 32 logements en accession sociale à la propriété ont été construits (Jardin de l'Ariane), et 116 logements en accession privée doivent être construits prochainement sur la friche Miramaris. De plus, la Foncière Logement a réalisé 18 logements locatifs privés. Cela s'est accompagné d'une politique de relogement hors site, ainsi 73 logements sociaux ont été reconstruit sur l'avenue Aubanel, avec l'opération les Ombrelles, et 24 dans le quartier de Garouvin, dans des maisons individuelles dont la qualité a été soulignée par beaucoup.

Le PRU a permis la reconstitution du groupe scolaire ainsi que celui du commerce de proximité. Il a également permis de créer un pôle sportif et d'implanter le service « petite enfance », ce qui permet de faire venir des populations extérieures au quartier et de garantir davantage son équilibre social.

Une attention particulière a été accordée à la question du lien de proximité avec les habitants. Ainsi, le porteur de projet a mis en place une Maison du Quartier en plein cœur du projet, dans laquelle des permanences étaient tenues tour à tour par différents acteurs : la Mission Rénovation Urbaine de la Ville, la

MOUS, l'OPAH copropriétés dégradées (Pact 13), la Maison de l'Emploi, l'Addap 13 médiation sociale ainsi que Ouest Provence Initiatives (réseau associatif de financement des créateurs d'entreprise). Les personnes rencontrées s'accordent sur l'effet très bénéfique qu'a eu cette Maison du Quartier dans le développement de liens avec les habitants et comme « amortisseur » des difficultés rencontrées sur le chantier.

La création d'un site internet dédié au PRU Maille 2, ainsi que la parution du journal « l'Echo de la maille », ont permis de tenir régulièrement les habitants de l'avancée des travaux, des événements et réunions organisés etc.

Les réunions publiques organisées dans le cadre de ce projet urbain ont été nombreuses, et plusieurs événements ont également été mis en place, comme des expos photos, ou encore la visite du chantier par des collégiens, assortie d'un cours explicatif sur les notions de la rénovation urbaine, pour créer une dynamique partagée avec les habitants autour de ce projet.

Enfin, l'amélioration de la qualité du cadre de vie était un objectif visé par le PRU, via la ré-appropriation d'une partie des anciens espaces publics par les habitants (rétrocessions en rez-de-chaussée d'une partie de l'espace public), et une redéfinition des espaces, afin que ceux-ci correspondent mieux aux besoins et envies des habitants. Le projet respectait la qualité urbaine de l'existant en le renouvelant grâce au travail sur la chromatique des façades, en ajoutant des espaces publics généreux, etc.

En complément de l'opération de rénovation urbaine du Quartier La Maille II à Miramas, il est apparu indispensable d'intervenir en cœur de quartier sur les huit copropriétés représentant 183 logements.

A ces fins, une OPAH Copropriétés dégradées à pathologies lourdes a été mise en œuvre parallèlement au projet de rénovation urbaine.

Ce dispositif a permis de mener à bien la réhabilitation complète des copropriétés, en axant principalement les travaux sur l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

En fin d'opération, un gain énergétique évalué à 40% en moyenne a été atteint.

Ce résultat très positif est le fruit du travail partenarial mené par l'Anah, la Région, le Département, la Commune de Miramas et l'Intercommunalité Ouest Provence, lesquels ont su mobiliser des moyens financiers et humains importants prenant en compte le contexte socio-économique difficile de ce quartier, et la particularité de ces copropriétés.

Sur les 11,25 M€ TTC de travaux réalisés, les subventions attribuées se sont élevées à 8,98 M€, soit environ 80% du coût global de l'opération. Il est important de souligner qu'à elle seule l'Anah est intervenue à hauteur de 5,17 M€, soit 50% des dépenses subventionnables HT.

Tout au long de l'opération, le volet humain a été placé au cœur du projet. En effet, outre les contraintes techniques liées à la réalisation de travaux en site habité, malgré des subventions importantes, de nombreux copropriétaires ont eu beaucoup de mal à réunir le montant de leur reste à charge.

Il a donc fallu une mobilisation importante du pilote de l'OPAH, l'intercommunalité Ouest Provence, assisté d'une équipe de suivi-animation impliquée, pour amener des solutions adaptées à chaque situation.

Ces contraintes mettent en lumière la nécessité, pour ce type d'opération, d'un accompagnement social et technique des copropriétaires, en partenariat avec l'ensemble des acteurs de terrain. Un avis méthodologique de l'Anah pourrait améliorer la qualité et l'efficacité de l'intervention.

Aussi, le pilote de l'opération a-t-il veillé à associer à chaque étape du projet, mais également au quotidien, les copropriétaires à travers leurs syndicats et des référents travaux dans chaque bâtiment, le maître d'œuvre, l'équipe de suivi-animation, les entreprises, la Mission Rénovation Urbaine chargée du PRU, ainsi que tous

les acteurs susceptibles d'intervenir pour résoudre à tout moment les diverses problématiques qui ne manquaient pas de se poser.

L'implication de chacun au service de tous, voilà une des clés de la réussite de cette opération.

Au-delà des enseignements en termes de gouvernance, le PRU 1 a doté les collectivités d'une expérience enrichissante pour la conduite de nouveaux projets. Le manque d'étude préalable s'est fait ressentir au moment de la mise en œuvre du programme notamment sur l'aménagement. Des problèmes liés aux réseaux ont considérablement ralenti le chantier et augmenté les coûts du chantier. En matière de développement économique, la préservation de l'unique offre commerciale (l'Épicerie du Soleil) de la Maille II et la proximité de l'offre commerciale de la Maille I ont limité les ambitions en faveur du développement économique. D'autres choix auraient pu être faits pour animer davantage le quartier et offrir d'autres services aux habitants à proximité de leur logement. Le volet environnemental a été développé de manière limitée étant donné le caractère initialement écologique du quartier de la Maille II (espace piéton, parc urbain adjacent, etc.).

Les enseignements en termes de gouvernance et de conduite de projet ont aussi été riches. Le système partenarial a bien fonctionné même si un manque d'organisation d'instances ciblées sur des points précis du projet s'est fait sentir. Le portage politique communal a été une condition sine qua none de la réussite du projet et de sa rapidité d'exécution. Les prises de décisions sont à mieux canaliser et partager entre les différentes parties prenantes. L'articulation entre le projet et les dispositifs de la Politique de la Ville aurait pu être approfondie.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Le projet de renouvellement urbain vise à réintégrer le quartier Maille 1 Mercure à la ville et à son territoire en lui rendant son attractivité résidentielle et urbaine. L'objectif est clairement de le ramener dans le champ des politiques de droit commun. Une intervention lourde sur les bâtiments, les équipements et les espaces publics est nécessaire pour atteindre cet objectif.

Pour rappel, la Maille 1 Mercure est un quartier de taille moyenne, équipé de services et de commerces permettant un développement endogène. Il a pour vocation à 15 ans d'affirmer sa fonction résidentielle tout en développant à partir du potentiel existant l'attractivité de ses activités à l'échelle des quartiers environnants : Maille III, Maille II, Les Molières et les quartiers autour du lac St-Suspy. L'enjeu n'est pas de le transformer en pôle structurant à l'échelle de toute la commune. L'amélioration du cadre de vie, le confortement des équipements, services et commerces et le renforcement des liaisons vers le centre-ville, les quartiers adjacents et les zones d'emploi représentent donc les orientations essentielles du projet de renouvellement urbain.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

A l'échelle de la présente convention et du projet de renouvellement urbain Maille 1 Mercure, ont été élaborés et validés avec les participants (élus, habitants, techniciens, acteurs locaux) et les partenaires quatre grands objectifs urbains du projet de renouvellement urbain :

Valoriser l'activité commerciale et économique et développer une économie adaptée au quartier

Désenclaver le quartier en le reliant à la ville par des espaces publics qualitatifs et écologiques

Diversifier et améliorer l'offre résidentielle en faveur de la mixité sociale et de parcours résidentiels positifs

Requalifier les équipements pour répondre aux besoins des habitants du quartier et du territoire

L'**efficacité environnementale**, tant dans la mise en œuvre que dans la nature même des opérations qui répondent à ces 4 orientations stratégiques, constitue naturellement un objectif transversal du projet de renouvellement urbain.

Les objectifs urbains d'envergure métropolitaine seront définis dans la convention-cadre de la Métropole-Aix-Marseille Provence. Ils inscriront le projet de renouvellement urbain dans des objectifs stratégiques intégrés et complémentaires aux politiques de droit commun notamment en matière d'habitat

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre le quartier Maille 1 Mercure et le reste de la ville et de la Métropole, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés :

- poursuite de la démarche de co-construction du projet dans les phases de sa mise en œuvre et de gestion future du quartier
 - co-construction de la stratégie de gestion urbaine de proximité du quartier
 - co-construction des opérations les plus emblématiques et pour lesquels l'expertise d'usage est déterminante. Comme travaillé avec les habitants durant la phase protocole, leur niveau d'implication sera différent selon les opérations.
 - co-construction du plan stratégique local avec les habitants, dans lequel ils pourront être des parties prenantes
- co-construction de la stratégie de diversification de l'habitat avec les professionnels de l'habitat et de l'immobilier en articulation avec les autres projets immobiliers
 - réhabilitation de la copropriété La Rousse II située dans le quartier (opération de droit commun porté par les propriétaires)

- construction de 250 logements neufs en accession libre au sociale ou sud du périmètre de renouvellement urbain
- construction de 80 logements sociaux à Miramas A (dont 20 PLAI financés dans le cadre de la reconstitution de l'offre de la présente convention)
- construction de 350 logements à la ZAC Sud Lac et 150 logements à Moure Blanc (deux opérations situées à moins de 500 mètres du NPNRU)
- articulation du projet de renouvellement avec les autres projets urbains de la ville et du territoire
 - modification de la carte scolaire
 - mise en place d'une ligne de BNHS traversant le quartier
 - requalification de l'ex-RN569 en boulevard urbain
- articulation du projet avec les dispositifs et actions de la politique de la ville
 - appel à projet du contrat de ville
 - projet « 5M » portant sur la mémoire des quartiers en renouvellement urbain
 - les dispositifs d'insertion par l'économie : chantiers d'insertion, etc.
 - gestion urbaine de proximité
 - exonération TFPB
- engagement dans les différents documents encadrant la mise en œuvre et le suivi du projet de renouvellement urbain
 - charte pour le relogement
 - charte pour l'insertion
 - charte EcoQuartier
 - charte pour un Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)
 - charte de gestion urbaine de proximité chantier
 - cahier de prescriptions

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

1. L'urbanisme favorable à la santé, au bien-être, au confort et à l'épanouissement

Au-delà de son engagement dans la démarche expérimentale d'urbanisme favorable à la santé (UFS), le porteur de projet a pour objectif d'excellence premier, la promotion de la santé telle que définie par l'Organisation Mondiale de la Santé en 1946 : « la santé est un état de complet bien-être physique, mental et social, qui ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité. ». Cela se traduit à travers plusieurs composantes du projet et notamment :

- aménagement des espaces publics favorisant les déplacements actifs, l'appropriation par les usagers, les pratiques sportives et de détente, la redécouverte de la nature. La conception des espaces publics lutte, par ailleurs, contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains, les ségrégations en tout genre, etc.
- réhabilitation de logements permettant notamment de lutter contre la précarité énergétique et assurant un confort thermique (été et hiver) et acoustique de haut niveau
- construction de logements neufs dont l'architecture, l'orientation, la typologie, la surface et tous les autres paramètres impactant le confort d'utilisation seront encadrés par le cahier des prescriptions architecturales, la charte UFS, le dossier d'appel à projets et seront scrupuleusement contrôlés par le porteur de projet

2. La participation des habitants à toutes les phases du projet

Détaillée à l'article 7.3. de la présente convention, la stratégie d'inclusion des habitants dans les processus de mise en œuvre du projet est un engagement fort du porteur du projet. Cet engagement a été conforté par le succès de la démarche de co-construction qui a été mise en place pour le protocole de préfiguration dont le projet présenté au comité national d'engagement n'est pas une interprétation technique mais une résultante directe.

3. L'efficacité environnementale

À l'instar du premier projet de rénovation urbaine de la Maille II (qui sera bientôt labellisé), le NPNRU est engagé dans la démarche EcoQuartier. L'étape 2 a d'ores et déjà été validée. Au-delà de la labellisation qui guide et formalise des objectifs environnementaux, le projet a été co-construit pour répondre aux enjeux liés à l'énergie, la biodiversité, les déchets, etc.

- La performance énergétique des nouvelles constructions et des bâtiments réhabilités
 - La nouvelle école respectera la norme BEPOS effinergie 2017. Elle produira plus d'énergie qu'elle n'en consommera.
 - Les nouveaux logements, le pôle médical et commercial, le centre social et les autres équipements économiques respecteront la norme BBC effinergie 2017.
 - L'école Giono sera réhabilitée pour atteindre le label effinergie rénovation.
 - Les logements locatifs sociaux seront réhabilités pour atteindre le label BBC rénovation.
 - Concernant la copropriété La Rousse II, le niveau BBC rénovation (< 64 kWhEP/m²) ne peut être atteint en raison des configurations architecturales. Cependant, le scénario de réhabilitation envisagé permet faire baisser de 55 % les consommations en énergie (133 à 82 kWhEP/m²).

- Le développement des énergies renouvelables
L'étude de développement des énergies renouvelables locales, financée dans le cadre du protocole de préfiguration, a permis d'identifier des sources favorables : le solaire photovoltaïque, la géothermie, la biomasse et la récupération de chaleur sur eaux usées. Plusieurs scénarios d'approvisionnement utilisant tout ou partie de ces énergies renouvelables ont été élaborés. Un arbitrage, basé sur le croisement avec les autres études techniques, est encore nécessaire mais le développement des énergies renouvelables sera de toute façon mis en œuvre dans le projet.

- L'aménagement paysager écologique
 - maîtrise des ressources en eau
 - végétation adaptée au milieu méditerranéen, aux recommandations de la démarche d'urbanisme favorable à la santé (espèces non allergisantes) et facilitant la gestion future des espaces
 - articulation des espaces naturels et paysagers urbains (parc de la Maille 2 et lac St-Suspy) via un « corridor » traversant le quartier

4. L'accompagnement vers l'emploi et l'entrepreneuriat

Fort de son expérience du premier projet de renouvellement urbain où un taux de 8 % d'heures travaillées par des personnes inscrites dans un parcours d'insertion par l'activité économique a été largement atteint, le porteur de projet s'engage, à travers la charte pour l'insertion, à réserver 10 % des heures travaillées sur la mise en œuvre du projet pour les clauses sociales. Au-delà, les partenaires de l'emploi et l'insertion s'attacheront à valoriser la notion de parcours et de miser sur la montée en compétences des bénéficiaires pour les accompagner vers le droit commun.

Au-delà de l'accompagnement vers l'emploi, le projet vise à accompagner les entrepreneurs existants ou futurs à créer et/ou développer leur activité. Ils s'appuieront sur un réseau de partenaires spécialisés dans le développement (CitésLab, Maison de l'emploi, etc.) et bénéficieront d'un lieu dédié : le Pôle des dynamiques économique. Rassemblant plusieurs formes d'immobilier économique complémentaires, dessinant un véritable parcours vers le développement (pépinière d'entreprise □ co-working □ tertiaire classique), le pôle des dynamiques économiques est un outil de promotion de l'entrepreneuriat.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le projet de rénovation s'organise autour de quatre axes stratégiques :

1. Valoriser l'activité commerciale et économique et développer une économie adaptée au quartier

1.1. Rassembler les commerces (et les professionnels de santé) pour attirer au-delà du quartier

L'activité commerciale existante participe à la vie et à l'attractivité du quartier. Elle n'a pas d'équivalent dans les quartiers nord de la ville. Elle demeure cependant fragile, désavantagée par un manque de visibilité et de lisibilité depuis l'extérieur du quartier. Seule la pharmacie arrive à attirer les personnes circulant sur l'avenue du Levant, un axe fortement emprunté notamment par les nombreux habitants des quartiers sud de Miramas et de Saint-Chamas travaillant au nord de la commune. L'étude commerciale et économique réalisée dans le cadre du protocole a montré l'intérêt de rassembler l'offre dans un pôle commercial visible et accessible directement depuis l'avenue du Levant. L'emplacement de l'ancien supermarché SODIM est apparu comme le plus propice à l'installation d'un tel équipement car il serait accessible depuis le cœur du quartier mais aussi depuis l'extérieur. Ainsi rassemblés, les commerçants seront mieux identifiés, bénéficieront de l'attractivité des uns et des autres pour augmenter leur clientèle et pourront mutualiser certains équipements ou services (stationnement, sécurité, sanitaires, etc.).

1.2. Accueillir entrepreneurs et entreprises dans un lieu unique et innovant pour dynamiser le quartier

Malgré quelques savoir-faire présents sur le quartier (coiffure, cuisine, artisanat, etc.), l'entrepreneuriat est peu dynamique. Cela s'explique par un accompagnement insuffisant, une pépinière communale mal située et peu attractive, une absence d'offre de bureaux ou ateliers, etc. Dans le but de faciliter l'accompagnement de l'entrepreneuriat des quartiers, d'attirer des entreprises existantes, le projet prévoit la création d'une Maison des dynamiques économiques. Il s'agit d'un lieu unique dédié aux entrepreneurs pour créer et développer leur activité via un système de parcours vers l'autonomie : espace de co-working › pépinière › tertiaire. Des ateliers FabLab, des salles de formations/réunions, un café-restaurant et des espaces communs viennent compléter cet équipement pour le rendre très attractif à Miramas et ses environs proches.

1.3. Développer une offre économique innovante et adaptée aux besoins des habitants

Dans le but de créer des emplois pour les habitants du quartier, d'attirer des entreprises, d'encadrer les pratiques de mécanique sauvage, de vente de plats cuisinés « à la maison » et d'anticiper les changements de pratiques de consommation (circuits-courts, alimentations saines, etc.), le projet prévoit la réalisation de plusieurs équipements économiques :

- un garage solidaire
- une ferme urbaine
- un café-restaurant solidaire qui servirait pour les entreprises de la Maison des dynamiques économiques et qui compléterait l'offre du marché du samedi

- un Fab Lab cuisine collective au sein de la Maison des dynamiques économiques pour encadrer les pratiques
- des locaux d'activités en rez-de-chaussée de bâtiments orientés vers la place du marché

Ces équipements seront le fruit d'une collaboration avec le réseau de professionnels de l'emploi et de l'entrepreneuriat.

2. Désenclaver le quartier en le reliant à la ville par des espaces publics qualitatifs et écologiques

2.1. Aménager des traversées le long de la Promenade de la Crau, une continuité douce reliant les quartiers à la ville

Dans le but de désenclaver le quartier, favoriser les déplacements doux (et tous les bienfaits induits en termes de santé, d'environnement, de sécurité, etc.), favoriser la rencontre des habitants de résidences du quartier aujourd'hui bien séparées, dessiner des îlots de taille réduite, le projet prévoit la création d'un réseau de cheminements piétons hiérarchisé. Ce dernier s'organisera autour d'une rue jardin structurante à l'échelle du quartier et à l'échelle des quartiers nord. Cette rue jardin se trouve en continuité du mail piéton amorcé à la Maille III dans les années 2000 et prolongé à la Maille II lors du PRU 1. Très arborée et végétalisée, rafraîchie par un filet d'eau, parsemée de mobiliers urbains ludiques et dédiés à la détente, la rue jardin sera le support de nombreuses pratiques tels que les déplacements, les rencontres, etc. Elle permettra d'accéder à de nombreux équipements : le centre social, l'école Jean Giono réhabilitée, la crèche, la ferme urbaine, la place du marché, etc.

La rue jardin est secondée par un autre axe nord-sud structurant qui relie l'allée des Iris de la Maille II à la nouvelle école du Lac en passant par les deux places actuelles du quartier (Baladins et Vents Provençaux).

Enfin, le réseau piéton est complété par de nombreuses traverses piétonnes est-ouest, telles que l'allée du Petit Diable au nord reliant le collège à l'avenue du 8 mai 1945 où circule une ligne de bus intercommunale, le cours des Caravelles au centre du quartier reliant la partie d'habitat collectif à la partie individuelle aujourd'hui bien séparées, l'allée du Mercure qui relie l'école du Lac au boulevard de l'Olympie (piscine, halle d'athlétisme, stade, Village des Marques, lycée professionnel, etc.).

2.2. Créer un maillage automobile hiérarchisé, pacifié et sans impasse rendant le quartier lisible et accessible

Au-delà du désenclavement piéton, le projet prévoit un désenclavement routier important dont l'objectif est de desservir tous les équipements et tous les logements qu'ils soient en frange ou au cœur du quartier. Cela passe par la création d'une rue de desserte interne d'une longueur de 425 mètres, l'ouverture de l'ensemble des impasses et la création de deux rues de 125 mètres chacune au sud-ouest du quartier pour rejoindre les axes structurants et notamment l'avenue du 8 mai 1945. Après avoir été un itinéraire de transit pendant de nombreuses années, cet axe central va être réaménagé en boulevard urbain. L'ouverture de la déviation de Miramas a, en effet, permis de reporter le transit à l'extérieur de la ville, offrant l'opportunité de transformer cette rupture historique entre l'est et l'ouest de la ville en un espace de vie et de rencontre. Il faut pour cela, ouvrir les quartiers adjacents vers ce futur boulevard.

Cependant, le caractère piétonnier du cœur de quartier, gage de tranquillité et de qualité des espaces sera conservé. Ainsi les traversées automobiles notamment sur la rue jardin ont été limitées au maximum. Enfin, des poches de stationnement bien dimensionnées, paysagères et évolutives seront créées en périphérie et au centre du quartier.

2.3. Aménager des espaces publics attractifs, dynamiques et évolutifs

Pour rendre attractif les logements privés et sociaux du quartier, l'ensemble des espaces publics sera traité dans le cadre du projet. L'aménagement aura pour but de favoriser la rencontre entre les habitants du quartier et du reste de la ville, de promouvoir les mobilités douces, d'initier la réappropriation des espaces publics, de limiter les conflits d'usage et de réduire le sentiment d'insécurité. Ainsi plusieurs places arborées et végétalisées seront aménagées dans le quartier. Elles seront connectées entre elles physiquement (par des cheminements doux) et visuellement (par des perspectives claires). L'ensemble des aménagements sera pensé pour être à la fois ludique, pratique et esthétique. Multifonctionnels et ouverts, les espaces publics seront le support de la mixité sociale, intergénérationnelle et des genres. Le confort en toute saison sera recherché. La lutte contre les îlots de chaleur urbain, dont une étude spécifique a été réalisée dans la phase protocole, permet de nourrir cette stratégie d'aménagement.

3. Diversifier et améliorer l'offre résidentielle en faveur de la mixité sociale et de parcours résidentiels positifs

3.1. Réhabiliter en profondeur l'ensemble des logements et améliorer les interfaces par la résidentialisation

Afin de redonner une attractivité globale au quartier, 623 logements sociaux seront réhabilités dans le cadre du NPNRU soit l'ensemble des logements sociaux non démolis. Le choix de la réhabilitation a été fait en fonction de plusieurs critères : la qualité des espaces de vie (logements, parties communes et espaces résidentiels), leur adéquation au projet d'ensemble et l'occupation sociale. Néanmoins, ces résidences nécessitent une réhabilitation lourde afin de changer durablement leur image, améliorer le confort et les conditions de vie et augmenter l'attractivité des résidences.

Concernant les logements privés, la copropriété La Rousse II, sans être dégradée, nécessite une réhabilitation que la collectivité va accompagner dans le cadre du droit commun via la mise en place dès 2020 d'un POPAC (Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés) cofinancé par l'Anah et pour une durée de 3 ans. La copropriété pourra alors s'inscrire dans le programme Habiter Mieux de l'Anah. Le POPAC concernera aussi la copropriété Le Levant pour aider les propriétaires dans la gestion de l'immeuble en anticipant les besoins futurs en réhabilitation et améliorations. Cette opération (hors convention) s'intitulera « Accompagner à titre préventif les deux copropriétés du quartier Maille I Mercure pour une meilleure intégration de celles-ci dans le projet urbain à travers le dispositif ANAH POPAC ».

Ce programme de réhabilitation et de requalification s'inscrit dans une stratégie patrimoine / peuplement avec un principe et de priorités fixés à l'échelle métropolitaine

3.2. Diversifier l'habitat avec une offre résidentielle plurielle, adaptée et attractive

La diversification vise à redonner l'attractivité résidentielle au quartier pour accueillir de nouveaux ménages. Cela nécessite la production d'une offre en accession diversifiée et de qualité (forme, surface, typologie) permettant notamment un rééquilibrage de l'offre entre habitat social et privé. Ainsi, la démolition de nombreux logements sociaux est nécessaire pour faire baisser le taux de logements sociaux de 86 % à 63 %. Par ailleurs, la démolition de logements sociaux, et notamment les deux tours du Mercure, se justifie aussi par le besoin de libérer du foncier dédié à des programmes d'accession.

La diversification vise aussi à débloquent les parcours résidentiels afin de redonner au logement social son rôle de tremplin temporaire vers le parc privé. Les différentes études réalisées pendant la phase protocole ont mis en évidence l'intérêt de développer une offre en accession sociale dans le quartier car elle est adaptée aux capacités de nombreux ménages du parc social.

3.3. Reconstituer l'offre de logement social hors site pour aider les territoires moins dotés

La reconstitution de l'offre s'appréhende à l'échelle métropolitaine. Elle vise à rééquilibrer l'offre de logements sociaux au sein des communes de la Métropole. La stratégie de reconstitution est détaillée à l'article 4.3. de la présente convention.

4. Requalifier les équipements pour répondre aux besoins des habitants du quartier et du territoire

4.1. Créer un pôle de santé structurant à partir des forces vives du quartier

Le projet s'appuie sur l'offre de santé existante dans le quartier pour créer un pôle de santé attractif à l'échelle de la partie nord de la ville. Regrouper l'offre médicale dans un lieu multifonctionnel (santé et commerces) permet d'améliorer la visibilité et l'accessibilité des services médicaux, d'améliorer l'image du quartier en amenant des personnes extérieures à s'y rendre, d'améliorer l'accès aux soins des personnes les plus fragiles et de mutualiser des moyens pour attirer des nouveaux professionnels de santé.

4.2. Rassembler les équipements publics le long de la Promenade de la Crau pour les rendre accessibles

Afin de rendre lisibles et accessibles les équipements, de favoriser la mobilité active et d'animer la Promenade de la Crau qui relie les quartiers, les équipements tels que le centre social, la Maison du Droit, le service des Étrangers, la crèche et l'école Jean Giono sont positionnés le long de la Promenade de la Crau. Cette stratégie est en cohérence avec le premier projet de rénovation urbaine qui a engagé la construction de la Maison de l'Enfance et de la Jeunesse et de la nouvelle école Paul Cézanne dont les entrées sont orientées sur la Promenade.

4.3. Compléter le pôle éducatif Miramaris pour rassembler des populations diversifiées

Considérant les difficultés techniques et financières pour réhabiliter l'école Van Gogh, le foncier qu'elle occupe (identifiée dans l'étude du marché immobilier comme le mieux adapté à la diversification), son image dégradée, les nombreuses stratégies de contournement de la carte scolaire entrepris par les ménages des quartiers environnants, il est apparu que la démolition de l'école Van Gogh et la construction d'une nouvelle école (école du Lac) était nécessaire pour amorcer un renouvellement urbain significatif du quartier. Cette nouvelle école, placée plus proche du lac St-Suspy et en lien direct avec le collège Miramaris et le gymnase, aura pour objectif de mutualiser les équipements sportifs Miramaris, de faciliter la transition vers le collège et de rassembler les habitants des quartiers d'habitat social et privé situés autour du lac (en lien avec la carte scolaire remodelée). En effet, la construction concomitante de 350 logements en accession privée à la ZAC Sud Lac, la construction plus lointaine dans le temps de 150 logements à Mourre Blanc constituent autant d'opportunités de mixer les publics et les rassembler dans des équipements attractifs tels que l'école du Lac.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Les grands principes d'aménagement urbain du quartier Maille 1 Mercure repose sur les points suivants :

- l'aménagement d'une rue jardin, colonne vertébrale du quartier, support des équipements
- la création d'un quadrillage piéton gage de désenclavement, de circulation de l'air et de co-visibilité entre l'intérieur et l'extérieur du quartier
- l'aménagement d'une diagonale verte reliant deux entités environnementales et récréatives que sont le parc de la Maille II et le lac St-Suspy
- la création de 4 rues circulées reliant le cœur du quartier aux grands axes le ceinturant
- l'ouverture de toutes les impasses
- le positionnement des deux pôles économiques aux franges du quartier où les flux sont importants
- la diversification de l'habitat sur l'espace identifiée comme le plus propice : une poche en cœur de quartier, la partie est du Mercure et l'école Van Gogh

- la conservation de deux écoles (forte volonté des participants et des professionnels de l'éducation)
- le déplacement de l'école Van Gogh (renommée école du Lac) dans un environnement privilégié, au cœur de son secteur selon la carte scolaire

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Le projet prévoit la démolition de 198 logements sociaux et donc autant de logements à reconstituer. La reconstitution de l'offre étant mutualisée à l'échelle métropolitaine, l'objectif de reconstitution de 198 logements sociaux sera inscrit dans la convention-cadre métropolitaine. 20 PLAI ont d'ores et déjà été identifiés et ont bénéficié d'une autorisation de démarrage anticipé accordée par l'Anru lors du comité national d'engagement du 31 mars 2016 pour le protocole de préfiguration de Miramas. Cette opération (dont la livraison aura lieu en 2020) sera intégrée dans la convention cadre tout comme le reste des LLS à reconstituer : 99 PLAI et 79 PLUS.

La reconstitution de l'offre identifiée par le porteur du projet s'inscrira, d'une part, dans les stratégies métropolitaines liées à l'habitat, d'autre part, elle répondra aux modalités de mise en œuvre définies également à l'échelle métropolitaine.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Deux études complémentaires du protocole de préfiguration ont alimenté la stratégie de diversification du NPNRU :

- l'étude du marché immobilier, réalisée par le service Politique de l'Habitat du conseil de territoire d'Istres Ouest Provence de la Métropole
- et le point d'appui opérationnel (PAO) de l'Anru mandaté pour élaborer la stratégie de diversification en tant que telle

Ces études ont été réalisées à l'aide des acteurs de l'immobilier (promoteurs, agents immobiliers, etc.) de la ville et du territoire dans le cadre d'entretiens et de groupes de travail. Cette collaboration a permis de développer une stratégie de diversification réaliste et adaptée au territoire, de renforcer les liens entre les acteurs, d'attirer l'attention et de susciter des intérêts sur le quartier en renouvellement urbain. Le porteur de projet s'engage à poursuivre cette démarche de collaboration afin de faciliter la diversification de l'habitat sur ce secteur.

Le projet prévoit la construction de 250 nouveaux logements répartis de la manière suivante :

- 144 logements destinés à l'accession libre
- 58 logements destinés à Action Logement
- 48 logements destinés à l'accession sociale

La diversification se fera en grande majorité sur la bande Est du Mercure, à l'emplacement des tours E et F du Mercure et de l'école Van Gogh démolies dans le cadre du projet. Une petite opération de 6 logements se fera en cœur de quartier (îlot D) pour l'animer et soigner la composition urbaine autour de la rue jardin.

Les programmes libres seront encadrés (prix de vente, surfaces, typologies, etc.) pour que puissent potentiellement accéder à la propriété, la moitié des habitants du quartier et les 3/4 des Miramasséens. La granulométrie globale du projet, prévoit de favoriser les typologies intermédiaires (T2-T3-T4) qui correspondent aux besoins des ménages, le T1 étant difficile à commercialiser hors des centres-villes d'agglomération et les T5 s'adressant à des grands ménages de moins en moins nombreux.

Même si la forme reste encore à travailler, les hauteurs intermédiaires sont, elles aussi, privilégiées (R+2 et R+3) pour redonner une dimension à taille humaine au quartier et répondre aux besoins et envies des acquéreurs actuels. Néanmoins, les bâtiments en R+4 et des maisons de ville en R+1 pourront aussi être envisagées selon les îlots.

Le rythme moyen des ventes sur Miramas depuis 2011 s'établissant entre 2,5 et 4 ventes par mois, le phasage de la diversification s'opérera sur une durée de 8 ans soit 2,6 ventes par mois. La concurrence avec les autres programmes d'accession à proximité sera limitée grâce à des phasages de livraison cohérents et des prix/produits différents.

Les performances énergétiques, l'architecture, les orientations, les typologies et tous les éléments constitutifs du logement seront encadrés par plusieurs documents : charte d'urbanisme favorable à la santé, cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères, charte EcoQuartier, etc. Les maîtres d'ouvrages seront sélectionnés via un système d'appel à projets les contraignant à respecter l'ensemble des documents cadres et leurs dispositions. Comme indiqué à l'article 3.2., le niveau de performance énergétique attendu pour les nouveaux logements correspond au label BBC effinergie 2017.

La stratégie de diversification, propre à chaque territoire, est définie par le porteur de projet. Elle s'inscrit dans les principes généraux fixés à l'échelle métropolitaine et tirés des enseignements du premier programme de renouvellement urbain.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- **3 513 m² de droits à construire** (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Cette surface de plancher correspond à l'îlot M (Annexe A12) que le Groupe Action Logement a choisi selon son appréciation du projet. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.
- et à **118 droits de réservation de logements locatifs sociaux** pour 30 ans, correspondant à 17 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
 - 23 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
 - 87 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

- 8 droits de réservation correspondant à 20% du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés. Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

	logements	taux	réservations
LLS construits hors QPV	178	12,50 %	23
Reconstitution de l'offre (hors Miramas A)	178		
LLS requalifiés en QPV	493	17,50 %	87
La Rousse	181		32
Trident	198		35
Mercure	114		20
LLS requalifiés en QPV > 45 000 €	37	20,00 %	8
Levant	37		
	708	16,67 %	118

NB : les Caravelles n'apparaissent pas car LLS requalifiés hors QPV

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'Anru et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – Anru.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le relogement engendré par la démolition est encadré, pour le projet de renouvellement urbain de Miramas, par une charte pour le relogement dédiée et élaborée par les partenaires locaux. Elle vise à :

- Mettre en place une solidarité inter-bailleurs. La charte pour le relogement repose sur la mobilisation de l'ensemble des bailleurs présents dans la Ville nécessitant une mise en commun des offres et des partenariats entre « bailleur-démolisseur » et « bailleur-accueillant ». C'est un moyen de proposer des offres de relogement diversifiées en terme de localisation (hors du quartier, des QPV par exemple) et de « produits » (typologie, ancien / neuf, types). Cette mobilisation repose sur la mise en place d'une commission relogement.
- Favoriser des parcours résidentiels positifs pour les ménages touchés. Localement l'objectif de 15 % des ménages touchés, relogés dans un logement neuf ou conventionnés depuis moins de 5 ans a

été fixé. Les parcours résidentiels positifs se traduisent également par d'autres dimensions : logement localisé hors QPV, logement adapté au profil (âge, situation vis-à-vis de l'emploi, scolarisation, santé etc.) et de qualité, accession à la propriété etc.

- Offrir des conditions de relogement adaptées aux situations de chaque ménage (adéquation taille du ménage et typologie, etc.) en répondant à leur besoin et en maîtrisant le reste à charge (constant pour les plafonds PLAI à surface égale et minimisé pour les autres types).
- Accompagner les publics fragiles ou fragilisés par le relogement en mobilisant les services et les dispositifs adaptés à chaque situation. La commission relogement prévoit de s'ouvrir, selon les besoins, aux acteurs susceptibles de fournir un avis et un accompagnement social, psychologique et économique spécifique.
- Garantir aux ménages un niveau élevé d'informations autour du processus de relogement en apportant un suivi et des temps d'informations, de concertation avant, pendant et après le relogement. Dans le prolongement de la démarche de co-construction du projet avec les habitants, le niveau d'association des habitants restera important sur tout ce qui touche au relogement (informations régulières, association des habitants, des parrains / marraines sur l'élaboration du questionnaire d'enquête, sur l'évaluation etc.).

Les objectifs de la charte, annexée à la présente convention, seront mis en œuvre, suivis et évalués grâce à un portage fort de l'équipe-projet. Pour ce faire, elle aura recours à un dispositif d'accompagnement aux parcours résidentiels (assistance à maîtrise d'ouvrage) dont la mission est détaillée à l'article 7.2.

La Charte pour le relogement du projet de renouvellement urbain Maille 1 Mercure comme l'ensemble de la stratégie de relogement et d'attributions s'inscrit dans les orientations qui seront fixées à l'échelle métropolitaine.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

La gouvernance et le partage des responsabilités entre la Métropole et la ville de Miramas, autour du projet de renouvellement urbain, sont organisés de la façon suivante :

Au niveau de la contractualisation avec l'Anru et les partenaires, deux niveaux ont été adoptés suite au chantier « facilitation du NPNRU » :

- Une convention cadre métropolitaine encadrera les projets de renouvellement urbain métropolitains, agglomèrera l'ensemble des opérations et portera à part entière des opérations ou ingénieries communes aux PRU métropolitains tels que les postes de conduite de projet, les forfaits de minoration de loyers pour le relogement dans le neuf ou le conventionné de moins de 5 ans, la reconstitution de l'offre.
- Des conventions opérationnelles pour chaque projet de renouvellement urbain

La Métropole et la Ville de Miramas assurent conjointement le pilotage stratégique local du projet de renouvellement urbain. Ils peuvent ainsi assurer une cohérence parfaite du renouvellement urbain avec le projet de ville et les différentes politiques communales. La ville travaille donc en collaboration étroite avec le service rénovation urbaine.

La Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence et le Maire de Miramas assurent un portage politique fort. Dans la continuité de la phase protocole, ils co-président le **comité de pilotage** du NPNRU qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet (dont le conseil citoyen). Le comité de pilotage a pour mission le suivi de l'avancement du projet et la validation des étapes de sa mise en œuvre (orientations,

ajustements, etc.). A l'échelle métropolitaine, la gouvernance est organisée autour de plusieurs instances métropolitaines dont la définition sera présentée et actualisée dans la convention-cadre.

Article 7.2 La conduite de projet

La conduite du projet de renouvellement urbain de Miramas s'organise autour de l'équipe métropolitaine du renouvellement urbain dédié à Miramas. Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, le bon déroulement et l'enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, elle prend en charge :

- préparation des marchés
- ordonnancement
- pilotage administratif et financier
- animation partenariale
- élaboration, suivi de la mise en œuvre et évaluation des documents cadres du projets (chartes, cahier de prescriptions, etc.).
- articulation avec les autres politiques publiques (politique de la ville, logement, aménagement, éducation, économie, gestion urbaine, etc.)
- animation territoriale (Maison du projet, démarche participative, conseil citoyen, marraines et parrains du projet, etc.)
- communication
- mobilisation des partenaires locaux (centres sociaux, associations, etc.)
- gestion urbaine de proximité
- exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties
- mobilisation et suivi de la réhabilitation de la copropriété
- suivi des travaux
- etc.

L'équipe est rattachée au Pôle des dynamiques urbaines et développement durable du Conseil de Territoire d'Istres Ouest Provence de la Métropole au côté d'autres services avec qui elle travaille tels que l'aménagement, le développement durable, la politique de l'habitat, les affaires immobilières et le système d'information géographique. L'équipe est composée d'un chef de projet et de trois chargés de mission. Pour mener à bien ses missions, elle est physiquement localisée à Miramas et partage ses locaux avec l'équipe Politique de la Ville de Miramas avec qui elle travaille étroitement.

Au niveau métropolitain, l'organisation de l'équipe en charge du pilotage stratégique métropolitain ainsi que ses perspectives d'évolution seront précisées avec dans la convention-cadre.

Au-delà des équipes métropolitaines, certaines missions sont externalisées car nécessaires au pilotage de la mise en œuvre du projet :

La mission d'OPCU

Comprise dans la mission globale d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la mission d'OPCU a pour objectif de planifier l'ensemble des opérations et d'assurer la maîtrise des délais de leur mise en œuvre. Dans la continuité de la phase protocole, durant laquelle le prestataire a réalisé l'ordonnancement prévisionnel des opérations, il aura pour mission :

- le suivi physique des opérations de l'ensemble du projet toute maîtrise d'ouvrage confondue
- la coordination des opérations
- la participation aux instances de pilotage

La mission d'urbaniste en chef

Comprise dans la mission globale d'assistance à maîtrise d'ouvrage, son rôle est de veiller à la cohérence des différentes opérations avec le plan de référence, le cahier des prescriptions architecturales, la charte éco-quartier et les dispositions réglementaires d'urbanisme. Il travaillera en lien étroit avec l'équipe projet, les services urbanisme de la Ville et de la Métropole et les maîtres d'ouvrage et leurs maîtres d'œuvre. Il sera consulté tout au long du processus d'élaboration, de mise en œuvre et de réception des différentes opérations (consultation des maîtres d'œuvre, phase de conception du projet, consultation des entreprises travaux, préparation de chantiers, chantiers, réception, etc.). Il aura aussi pour mission d'effectuer les ajustements nécessaires sur le projet global de renouvellement urbain.

La mission d'accompagnement aux parcours résidentiels

Le porteur de projet a mis en place une charte pour le relogement dont les objectifs sont précisés à l'article 6 de la présente convention. Sa mise en œuvre nécessite le recrutement d'un prestataire spécialisé qui aura pour mission :

- Assurer la mise en œuvre et l'évaluation du relogement.
Décliné en trois phases distinctes, le processus de relogement sera assuré par le prestataire en collaboration avec l'équipe-projet et l'ensemble des services communaux ou métropolitains nécessaires. Ses missions comprennent plusieurs dimensions qui vont de l'accompagnement et l'association des ménages à l'animation partenariale ou encore à l'évaluation du processus de relogement.
- Favoriser les mutations du quartier en renouvellement urbain
L'équipe projet accompagné du prestataire et des bailleurs aura pour mission de jouer sur les mutations pour créer une offre de relogement dans le quartier. C'est un enjeu d'autant plus important que le taux de rotation est actuellement assez faible dans certains segments du parc concernés par les démolitions. L'enquête réalisée par le prestataire intégrera une analyse des demandes de mutations dans l'ensemble du périmètre afin d'identifier et de lever les éventuels freins à la satisfaction de ces demandes en lien avec les partenaires. Une veille sera maintenue tout au long du processus de relogement.
- Proposer un accompagnement et un suivi spécialisé pour l'accession à la propriété
Ont été identifiés sur le quartier, des ménages pouvant correspondre au profil de l'accédant à la propriété (population jeune, plafond de ressources, etc.). L'équipe retenue aura pour mission de réaliser un « diagnostic » spécifique pour les ménages dont le logement sera démoli, souhaitant accéder à la propriété notamment sur l'évaluation fine de leurs capacités financières. Via des permanences et en continu à la Maison du projet, une campagne d'information et de sensibilisation pour l'ensemble des habitants du quartier sur l'accession à la propriété (taux d'endettement, charges de copropriétés etc.) sera réalisée par l'équipe projet et le prestataire de la mission d'accompagnement aux parcours résidentiels. Cette démarche viendra en articulation avec les dispositifs de droit commun.

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

La démarche de co-construction

Pendant la mise en œuvre du protocole de préfiguration, le porteur de projet a mis en place une démarche intégrée de co-construction du projet. Il s'est pour cela entouré d'une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage pluridisciplinaire dont le mandataire est une agence spécialisée dans la co-construction de projets urbains avec les habitants, les élus, les techniciens et les acteurs locaux. Cette démarche, élaborée avec les partenaires et les habitants eux-mêmes via la constitution d'un groupe référent, a mobilisé jusqu'à 120 personnes sur une trentaine de temps de travail participatif. Bâtie en 4 phases (diagnostic, prospective (à 15 ans), programme et projet), cette démarche a rassemblé l'ensemble des parties prenantes du projet pour

aboutir à un projet partagé, adapté aux contraintes et besoins des différents usagers et gestionnaires du quartier.

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à poursuivre cette démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain :

- associer les habitants aux démarches de gestion urbaine de proximité pour préserver une dynamique d'implication aux travaux, pour anticiper la conception des aménagements et leur gestion future
- lors de la phase de montage et de conception des projets, les habitants seront associés autant que possible à la programmation (notamment des équipements et des aménagements), au choix du maître d'œuvre (jury élargi des appels à projets), à la conception du projet (via des ateliers urbains), au choix du scénario retenu, etc.
- lors de la mise en œuvre des projets, les habitants seront associés au suivi des chantiers via l'organisation de visite de chantiers (concept de chantiers ouverts), la mise en place d'un site internet participatif permettant à chacun de signaler des désordres liés aux chantiers, etc.
- après la réception des travaux, les habitants seront associés au dispositif du plan stratégique via des ateliers urbains et des réunions d'information, qui aboutira certainement à la formalisation d'une gestion partagée de certains éléments du quartier tels des aménagements, des équipements, etc.

Pour résumer, la participation des habitants sera globale (tous les sujets) et permanente (tout au long du projet).

Dans la continuité de la phase protocole, le conseil citoyen sera représenté pendant les comités de pilotage. Au besoin et selon l'intérêt de l'ordre du jour, les conseillers citoyens et d'autres habitants pourront participer aux comités techniques et aux autres réunions techniques. De manière générale, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage des différentes opérations ouvriront au maximum les temps de travail aux membres du conseil citoyen, aux parrains et marraines du projet et aux autres habitants et usagers du quartier.

La Maison du projet

Ouverte en décembre 2017, la Maison du Projet est un lieu central de la participation et de l'information des habitants. Elle se trouve au cœur du quartier - Place des Baladins - dans une ancienne cellule commerciale et bénéficie d'une visibilité privilégiée.

L'enjeu de la Maison du Projet est autant d'informer les habitants sur le projet que de les accompagner sur des questions spécifiques : relogement, planning, démolitions, déplacement des commerces. Cet espace permet également de poursuivre la phase de co-construction du projet en phase convention.

Depuis son ouverture, plusieurs permanences thématiques accueillent les habitants : charte de relogement, charte de l'insertion et de l'emploi, information générale, dispositif d'accompagnement à la création d'entreprise, info habitat / logement de l'Adil, etc. Ces permanences vont se poursuivre et s'intensifier pendant la mise en œuvre du projet.

La Maison du Projet c'est aussi le lieu de l'émergence de projets collectifs : travail autour de la mémoire, un des lieux de rencontre du conseil citoyen, journée de sensibilisation aux éco-gestes, organisation d'une opération de nettoyage, etc.

Cependant, elle se trouve dans un local d'activité voué à la démolition. Elle devra donc être relocalisée dans le quartier.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

La Métropole d'Aix Marseille Provence

Le service Rénovation urbaine pilote le projet. Il est garant de son état d'avancement, de la mise en œuvre de la convention et de la coordination des différents maîtres d'ouvrage. Au côté du service rénovation urbaine, les directions opérationnelles de la Métropole assurent la maîtrise d'ouvrage des différentes opérations.

La Ville de Miramas

Les directions opérationnelles de la Ville assure la maîtrise d'ouvrage des opérations qui les concernent sous la responsabilité du directeur général adjoint Pôle Vie Locale et Services Techniques qui chapeaute notamment les services techniques (dont le service Études et Projets qui sera en charge de piloter les opérations municipales du NPNRU) et les services Urbanisme et Aménagement, Politique de la Ville, Logement et Habitat. Pour assurer la coordination du projet de renouvellement urbain avec les autres projets, le chef de projet Rénovation urbaine participera à l'ensemble des réunions de direction de la Ville.

Logirem

Logirem s'est doté d'un pôle renouvellement urbain en 2004 pour suivre l'ensemble des opérations ANRU sur son patrimoine. En 2018 le pôle anime la réflexion et assure la coordination des intervenants de 12 conventions en cours.

La responsable de pôle est l'interlocuteur privilégié. Elle assure le pilotage de l'ensemble des conventions et représente la maîtrise d'ouvrage dans les instances partenariales.

Elle est assistée d'un chef de projet renouvellement urbain, en charge de l'animation et du suivi des projets, veillant en particulier :

- Au respect par le pôle production (chargé d'opération) des orientations stratégiques et engagements de la convention en matière de réhabilitation, résidentialisation, démolition et reconstitution de l'offre,
- Au soutien des équipes de proximité (gestionnaires de sites, chargés de clientèle, ...), en lien étroit avec le responsable de l'Unité Territoriale,
- A l'association, à l'écoute et à l'information des locataires tout au long de la préparation et la mise en œuvre du projet, ce en lien avec le pôle Relation Clients et le pôle communication.

Dans le cadre d'opérations de démolitions, le pilotage des relogements est assuré par deux collaborateurs dédiés du pôle renouvellement urbain, en liaison avec des équipes de MOUS externes.

Deux instances en interne sont mobilisées :

- le comité d'investissement, composé des directeurs (Finances, Stratégie patrimoniale, Clientèle, et Direction Territoriale) : valide les orientations aux étapes clés,
- des revues de projet bimestrielles, composées de l'ensemble des acteurs opérationnels.

13 Habitat

Le NPNRU est piloté par la Direction des Études et du Développement qui s'est dotée d'un chef de projet, interlocuteur principal assurant le pilotage, le suivi et la coordination interne avec les services de 13 Habitat

et externe avec les partenaires du projet (institutionnels, financeurs, maîtres d'ouvrage, etc.) sur tous les aspects du programme urbain.

Le chef de projet s'appuiera sur les compétences :

- des responsables d'opérations, ingénieurs ou architectes de profil, en lien direct avec les maîtres d'œuvre et les entreprises de travaux, pour la partie opérationnelle
- du Responsable Territorial et de son Adjoint pour toutes les questions relevant de la gestion quotidienne notamment en période de chantiers
- de la Direction de la Communication pour la réalisation des supports d'information à destination des locataires (guide du relogement et du déménagement notamment)

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

L'évaluation du projet revêt plusieurs formes, se réalise à des échelles bien différentes et traite de l'ensemble des champs d'actions du projet (peuplement, qualité de vie, environnement, économie, transports, etc.) :

Les points d'étapes

Deux points d'étapes seront réalisés pendant la phase convention (à mi-parcours et à la fin du délai de la convention). Ces points d'étapes sont des moments d'évaluation sur lesquels reposeront les orientations futures du projet et de sa gestion. Pour constituer une analyse la plus exhaustive possible des impacts, difficultés, réussites du projet, ils se nourriront de nombreuses démarches et autres évaluations qui se poursuivront au-delà du projet :

- la démarche de co-construction du projet et la Maison du projet (satisfaction des habitants, etc.)
- la mission d'insertion par l'activité économique (évaluation des parcours d'insertion, etc.)
- la mission d'accompagnement aux parcours résidentiels (occupation sociale, mobilité résidentielle, etc.)
- la démarche d'urbanisme favorable à la santé (mesures de la qualité de l'air, accès aux soins et observance des traitements, impacts du projet sur l'activité physique et l'alimentation, etc.)
- la démarche EcoQuartier (de nombreux critères d'évaluation sur tous les aspects du projet qu'ils soient environnementaux, urbains, sociaux, économiques, etc.)
- la démarche Zéro Déchet Zéro Gaspillage dans laquelle la Ville de Miramas est engagée (production des déchets, etc.)
- le Contrat de Ville
- la Gestion urbaine de proximité (approche qualitative de la vie du quartier, etc.)
- le CLSPD (sécurité, incivilités, délinquance, etc.)
- les écoles
- etc.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

La Gestion Urbaine de Proximité est une démarche partenariale et opérationnelle qui vise à améliorer la qualité du cadre de vie et du vivre ensemble. Déjà engagée à l'échelle de l'ensemble des QPV de Miramas, elle est amenée à être renforcée et adaptée du fait du nouveau projet de renouvellement urbain des quartiers Maille 1 Mercure.

La démarche de GUP repose sur l'étroite articulation des problématiques sociales, techniques, et environnementales. Elle a ainsi pour but que les changements urbains soient bien vécus, les investissements pérennisés, les quartiers entretenus, animés et agréables à vivre. Trois principes guident ainsi l'action :

«Faire ensemble» et «mieux agir ensemble»

Ce principe est au cœur de la démarche de GUP, portée par la Ville et la Métropole, dans un souci d'amélioration de la qualité du service rendu aux habitants. Toutefois, l'amélioration voulue de la gestion des quartiers et du vivre ensemble ne peut reposer sur un seul acteur et nécessite la mobilisation de tous. Ce « faire ensemble » doit bien évidemment être organisé sur la base de stratégies, d'objectifs et d'outils communs.

La démarche doit ainsi avoir la capacité d'articuler les interventions de différents acteurs, en traitant notamment les liens :

- entre les différents services municipaux et métropolitains,
- entre les services de la Ville et de la Métropole et les autres partenaires institutionnels, bailleurs notamment,
- avec les acteurs privés (syndics professionnels et bénévoles, associations d'habitants...).

Agir en prenant appui sur la participation citoyenne

La résolution des problèmes d'un quartier ne peut être renvoyée au seul champ technique, à la mobilisation de moyens supplémentaires, ou à de la sur-gestion. Elle nécessite d'être confortée par des réponses prenant en compte la dimension sociale. Les transformations sont en effet d'autant plus respectées et adaptées qu'elles sont promues avec l'adhésion des habitants et prennent en compte les pratiques, rythmes et usages.

Développer une gestion performante : environnementale, sociale, économique

Les quartiers du cœur de ville ne doivent pas être absents de l'agenda du développement durable. D'un côté, la gestion de ces territoires est notamment l'occasion de promouvoir des méthodes, des actions et des initiatives qui contribuent significativement au regain d'attractivité des territoires. De l'autre, la mise en œuvre des principes de développement durable trouve quant à elle avantage à être déclinée via les démarches de gestion de proximité.

Engagé dans un processus de labellisation EcoQuartier, le projet pour Maille 1 et Mercure s'inscrit dans une logique de développement durable, laquelle peut être déclinée via les démarches de gestion urbaine de proximité :

- La qualité et la régularité d'entretien des équipements limitent leur dégradation et prolongent donc leur durée de vie. De même, une bonne organisation des systèmes de gestion participe de la réduction des coûts d'entretien. Ceci exige d'adapter l'offre de services proposés, mais aussi, de susciter et promouvoir de nouvelles pratiques des habitants.
- Le développement durable constitue ainsi un véritable enjeu de gestion urbaine : il s'agit de prendre en compte la question environnementale, de travailler sur l'enjeu économique autour de la question de la durabilité des aménagements, de considérer l'enjeu social via l'appropriation des usages, l'accessibilité des publics ou l'offre d'insertion des publics les plus éloignés de l'emploi. Il s'agit ici de coupler les interventions techniques et la dimension sociale, et de prendre en compte les usages et modes d'habiter autant que les contraintes techniques.
- Par la présence de proximité et l'analyse fine produite par l'expertise collective, la démarche de GUP peut alimenter les réflexions de la Ville, de la Métropole et de ses partenaires en termes de développement économique, d'emploi et d'insertion, de déplacements, etc.

Lors du précédent projet de renouvellement urbain sur le quartier de la Maille 2, la ville de Miramas avait souhaité développer une « charte de GUP chantier » pour développer et adapter la Gestion Urbaine de Proximité aux contraintes des travaux et aux spécificités du site. L'enjeu de la charte de GUP Chantier (annexe D2) est de perpétuer cette démarche dans le cadre du nouveau projet.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Sur la base d'un coût horaire moyen chargé de 33 € pour les opérations de travaux, de 65 € pour les marchés d'étude et sur la base des investissements prévisionnels identifiés dans le tableau financier, l'objectif global à atteindre est situé entre 150 000 à 200 000 heures d'insertion. Les objectifs précis d'heures d'insertion déclinés par maître d'ouvrage seront présentés lors de la première revue de projet.

Le pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique sont détaillés dans la charte locale d'insertion annexée à la présente convention.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au quartier et à son évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'Anru et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

La mémoire des quartiers est un axe du contrat de ville bien investi par les acteurs locaux et notamment l'association Nuits Métis qui a monté le projet 5M « Mémoires en Mouvement des quartiers Maille 1 et Mercure de Miramas » en 2017 autour de la question de la mémoire et de l'histoire des quartiers voués à la rénovation.

Cette dynamique se poursuivra pour accompagner les habitants dans les transformations à venir. Collectes de photos, recueil de témoignages, documentaire sur des démolitions, portraits d'habitants, contes, autant d'occasions de créer du lien entre anciens habitants et nouveaux arrivants.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle détaille l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'Anru. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'Anru ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'Anru dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'Anru.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'Anru est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'Anru, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'Anru

Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Montage foncier et opérationnel	730-6013063 -14-0001-003	QP013063	MAMP	105 000 €	50 %	52 500 €	22/10/18
Actualisation programmation habitat privé	730-6013063 -14-0001-005	QP013063	MAMP	25 000 €	50 %	12 500 €	22/10/18
Sensibilisation des services et PSL	730-6013063 -14-0001-006	QP013063	MAMP	80 000 €	50 %	40 000 €	22/10/18
Participation et co-construction	730-6013063 -14-0001-007	QP013063	MAMP	100 000 €	50 %	50 000 €	22/10/18
Histoire et mémoire	730-6013063 -14-0001-008	QP013063	MAMP	100 000 €	50 %	50 000 €	22/10/18
Assistance juridique	730-6013063 -14-0001-009	QP013063	MAMP	40 000 €	50 %	20 000 €	22/10/18

A noter : la programmation des équipements économiques et l'évaluation environnementale par thermographie apparaissent à l'article 9.2.3. relatif aux opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations.

L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Accompagnement aux parcours résidentiels	730-6013063-14-0001-004	QP013063	MAMP	240 000 €	50 %	120 000 €	22/10/18

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Les forfaits pour minoration de loyers seront intégrés dans la convention cadre métropolitaine.

La conduite du projet de renouvellement urbain

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Les moyens internes seront intégrés à la convention cadre métropolitaine. Deux postes seront subventionnés par l'Anru : un chef de projet et une chargée de mission. Un poste de chargé de mission supplémentaire est dédié au projet.

Dans le cadre du protocole de préfiguration les postes de chef de projet et chargée de mission ont été co-financés par l'Anru, le porteur de projet ayant porté seul un poste de chargé de mission supplémentaire et un poste de doctorante nécessaires à la bonne réalisation de la conduite de projet.

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
AMO Urbaine, sociale et architecturale	730-6013063-14-0001-001	QP013063	MAMP	350 000 €	50 %	175 000 €	22/10/18
AMO Urbanisme favorable à la santé	730-6013063-14-0001-002	QP013063	MAMP	80 000 €	50 %	40 000 €	22/10/18

A noter : la coordination de chantier apparaît à l'article 9.2.3. relatif aux opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations.

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru

La démolition de logements locatifs sociaux

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Démolition bâtiment F2 La Rousse rue Juliette Demory 9 logements	730-6013063-21-0001-001	QP013063	Logirem	450 000 €	80 %	360 000 €	22/10/18
Démolition La Caravelle 15 logements	730-6013063-21-0002-001	QP013063	13 Habitat	912 070 €	88,81 %	810 000 €	22/10/18
Démolition bâtiments C et F Le Trident Place des Vents Provençaux 69 logements	730-6013063-21-0002-002	QP013063	13 Habitat	3 450 000 €	90 %	3 105 000 €	22/10/18
Démolition bâtiments E et F Avenue du Ponant 85 logements	730-6013063-21-0002-003	QP013063	13 Habitat	4 527 100 €	84,49 %	3 825 000 €	22/10/18

Le recyclage de copropriétés dégradées

Sans objet

Le recyclage de l'habitat ancien dégradé

Sans objet

L'aménagement d'ensemble

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Démolition SODIM	730-6013063-24-0001-001	QP013063	MAMP	1 050 000 €	50 %	525 000 €	22/10/18
Aménagement d'ensemble	730-6013063-24-0001-002	QP013063	MAMP	27 621 310 €	45,25 %	12 500 000 €	22/10/18
Démolition Maison de la Solidarité	730-6013063-24-0002-001	QP013063	Conseil départemental	175 000 €	50 %	87 500 €	22/10/18

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)

La reconstitution de l'offre sera intégrée à la convention cadre métropolitaine.

La production d'une offre de relogement temporaire

Sans objet

La requalification de logements locatifs sociaux

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle		Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel de subvention Annu		Date de prise en compte des dépenses
				prêt bonifié			prêt bonifié		
Requalification bâtiments A, B, D, E, F1, G Rue Juliette Demory 181 logements	730-6013063-33-0001-001	QP013063	Logirem	prêt bonifié	4 042 671 €	60 %	prêt bonifié	1 979 068 €	31/03/2016
				subvention	2 232 671 €	20 %	subvention	446 534 €	
								concours financier	
Requalification La Caravelle 93 logements	730-6013063-33-0002-001	QP013063	13 Habitat	prêt bonifié	5 026 912 €	60 %	prêt bonifié	2 162 800 €	22/10/18
				subvention	4 012 000 €	20 %	subvention	802 400 €	
								concours financier	
Requalification bâtiments A, B, D, E, F, G, H, I, J Le Trident 198 logements	730-6013063-33-0002-002	QP013063	13 Habitat	prêt bonifié	7 842 412 €	60 %	prêt bonifié	3 532 965 €	22/10/18
				subvention	5 862 412 €	20 %	subvention	1 172 482 €	
								concours financier	
Requalification Le Levant 37 logements	730-6013063-33-0002-003	QP013063	13 Habitat	prêt bonifié	1 757 249 €	60 %	prêt bonifié	776 900 €	22/10/18
				subvention	1 387 249 €	20 %	subvention	277 450 €	
								concours financier	
Requalification bâtiments A, B, C, D Le Mercure 114 logements	730-6013063-33-0002-004	QP013063	13 Habitat	prêt bonifié	4 705 390 €	60 %	prêt bonifié	2 110 156 €	22/10/18
				subvention	3 565 390 €	20 %	subvention	713 078 €	
								concours financier	

La résidentialisation de logements

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Résidentialisation La Rousse Rue Juliette Demory 181 logements	730- 6013063- 34-0001-001	QP013063	Logirem	2 185 000 €	40 %	874 000 €	22/10/18
Résidentialisation Le Levant, Le Trident, Le Mercure	730- 6013063- 34-0002-001	QP013063	13 Habitat	752 069 €	40 %	300 827 €	22/10/18

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet

Les actions de portage massif en copropriété dégradée

Sans objet

La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété

La subvention de l'Anru étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrite dans chaque acte notarié :

« *Condition particulière liée à la subvention accordée par l'Anru*

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le ... entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain ..., l'Anru, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'Anru sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- *L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,*
- *La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).*
- *La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention Anru d'un montant de ... €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.*

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Construction de logements en accession sociale	730-6013063-36-0001-001	QP013063	13 Habitat	9 600 000 €	10 000 € / logement	480 000 €	22/10/18

La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Construction Ecole du Lac	730-6013063-37-0001-001	QP013063	Ville de Miramas	11 000 000 €	25 %	2 750 000 €	22/10/18
Restructuration Ecole Jean Giono	730-6013063-37-0001-002	QP013063	Ville de Miramas	5 914 000 €	25 %	1 478 500 €	22/10/18
Construction Centre socio-culturel	730-6013063-37-0001-003	QP013063	Ville de Miramas	2 500 000 €	25 %	625 000 €	22/10/18
Maison du Droit et Service des Etrangers	730-6013063-37-0001-004	QP013063	Ville de Miramas	100 000 €	25 %	25 000 €	22/10/18
Maison du Projet	730-6013063-37-0002-001	QP013063	MAMP	100 000 €	50 %	50 000 €	22/10/18

La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique

Sans objet

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'Anru

En complément des opérations co-financées à la fois par l'Anru et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'Anru et la région (ou le département)

Sans objet

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'Anru sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'Anru sont présentées ci-après.

Libellé précis	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel de subvention CDC	Date de prise en compte des dépenses
Programmation des équipements économiques	QP013063	MAMP	110 000 €	50 %	55 000 €	22/10/18
Coordination de chantiers	QP013063	MAMP	160 000 €	50 %	80 000 €	22/10/18
Evaluation environnementale par thermographie	QP013063	MAMP	100 000 €	50 %	50 000 €	22/10/18

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans objet

Article 9.3 Les opérations financées par le PIA VDS

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'Anru
- Le tableau financier signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru prévisionnels, déclinés entre montant de subventions Anru prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'Anru au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 42 329 660,59 €, comprenant 31 939 771,84 € de subventions, et 10 561 888,75 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 40 000 €.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 185 000 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône s'entend pour un montant de 2 087 500 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le département.

Pour rappel, le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention :

Quartier concerné	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Convention opérationnelle QP013063 La Maille	31 767 771,84 €	10 561 888,75 €	42 329 660,59 €
Convention-cadre métropolitaine QP013063 La Maille	2 400 200,00 €	3 285 000,00 €	5 685 200,00 €
Total	34 167 971,84 €	13 846 888,75 €	48 014 860,59 €

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru

Les aides de l'Anru au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'Anru et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Sans objet

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'Anru les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'Anru, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'Anru dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'Anru, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'Anru),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance,
- objectifs chiffrés par maître d'ouvrage en termes d'insertion professionnelle

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'Anru.

Lors de la première revue de projet, différents compléments demandés par les partenaires lors du comité national d'engagement du 22 octobre 2018 seront apportés : projet de résidentialisation de La Rousse, POPAC, articulation convention opérationnelle et convention-cadre métropolitaine, politique scolaire sur la future école du Lac et typologie des logements réhabilités (notamment sur le Mercure).

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'Anru.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'Anru, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'Anru une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'Anru pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'Anru. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'Anru, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'Anru avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'Anru.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'Anru.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'Anru.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence et sont transmises par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'Anru.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'Anru pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU, modifiés ou édictées postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'Anru.

Le conseil d'administration de l'Anru peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'Anru par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 22 octobre 2018, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 31 décembre 2030.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'Anru.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde¹ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

¹ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'Anru.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'Anru à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'Anru toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'Anru conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'Anru (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'Anru de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi que des témoignages, des images et des documents libres de droit pour une mise en ligne sur le site internet www.anru.fr.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'Anru les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

- A1 Situation du quartier
- A2 Carte de présentation du quartier
- A3 Fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole
- A5 Secteur impacté par le PNRU et périmètre d'intervention du NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Projet urbain inter-quartiers
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques
- A10 Reconstitution de l'offre
- A11 Stratégie de diversification
- A12 Contreparties foncières transférées à Foncière Logement

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

C1 Échéancier prévisionnel

C2 Tableau financier prévisionnel global

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'Anru et concernées par la présente convention pluriannuelle

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD – sans objet

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » le cas échéant – sans objet

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant) – sans objet

D2 Charte de GUP Chantier

D3 Charte de la concertation – sans objet

D4 Charte locale d'insertion

D5 Charte pour le relogement

D6 Cahier de prescriptions