



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2017-151**

Séance publique du

31 mars 2017

**Présidence de Gérard BRAMOULLÉ
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20170331- lmc1106641-DE-1-1
Date de signature : 04/04/2017
Date de réception : mardi 4 avril 2017
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

**OBJET : ACTUALISATION DE LA CONVENTION ANRU-ATTRIBUTION DE SUBVENTION A 13
HABITAT ET PAYS D'AIX HABITAT -AUTORISER MADAME LE MAIRE A SIGNER**

Le 31 mars 2017 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 24/03/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Edouard BALDO à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Danièle BRUNET à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Brigitte DEVESA à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Michael ZAZOUN, Monsieur Alexandre GALLESSE à Eric CHEVALIER, Monsieur Jean-Christophe GROSSI à Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Souad HAMMAL à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Maryse JOISSAINS MASINI à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Françoise TERME à Madame Reine MERGER, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Sophie JOISSAINS.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Claude MAINA, Madame Catherine ROUVIER, Madame Josyane SOLARI.

Secrétaire : Sylvain DIJON

Madame Sophie JOISSAINS donne lecture du rapport ci-joint.



Direction Générale des Services
Direction de la Politique de la Ville

Nomenclature : 8.5
Politique de la ville-habitat-logement

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 31 MARS 2017

RAPPORTEUR : Madame Sophie JOISSAINS

CO-RAPPORTEUR(S) : M. BOUDON Jacques, M. BENKACI Moussa , M. PAOLI Stéphane

Politique Publique : 11-RENFORCEMENT DE LA PROXIMITE ET POLITIQUE DE LA VILLE

OBJET : ACTUALISATION DE LA CONVENTION ANRU-ATTRIBUTION DE SUBVENTION A 13 HABITAT ET PAYS D'AIX HABITAT -AUTORISER MADAME LE MAIRE A SIGNER-
Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Depuis 2010, la Ville d'Aix-en-Provence et ses partenaires se sont engagés dans la transformation durable des quartiers prioritaires de Corsy et Beisson au travers d'une convention locale de rénovation urbaine que nous avons signé le 15 octobre 2010.

Depuis notre programme a substantiellement avancé, un important travail partenarial et collaboratif a permis de préciser le montage des opérations ce qui a nécessité la contractualisation d'avenant à notre convention locale à l'instar de celui validé le 10 novembre 2016 par notre conseil municipal (DL N°2016-526).

Les dernières évolutions du dossier nécessitent aujourd'hui d'actualiser et mettre à jour ledit avenant en adoptant la version consolidée ci-jointe qui a été également adoptée le 15 décembre 2016 par le bureau de la Métropole Aix Marseille - Provence Métropole.

Cette actualisation, qui n'a aucune incidence financière pour la Ville, précise notamment les conditions de transfert de la maîtrise d'ouvrage de l'opération « la Chevalière » par 13 habitat à Pays d'Aix Habitat.

Comme indiqué en amont, notre programme pluridimensionnel arrive à échéance, durant l'année 2017 , de nombreuses opérations se sont achevées et vont démarrer à l'instar :

- Des travaux de résidentialisation des espaces extérieurs des deux quartiers,
- De la livraison il y a quelques jours du bâtiment réhabilité du centre Albert Camus,
- De la démolition du bâtiment le Lopofa à Corsy,
- Du démarrage des travaux de construction de 30 logements neufs à Corsy et de 33 logements neufs à Beisson avec la nouvelle maison de santé pluridisciplinaire .

Par ailleurs, dans le cadre de la maquette financière de la convention ANRU, la ville d'Aix-Provence s'est engagée à soutenir financièrement les opérations de résidentialisation des quartiers Beisson et Corsy réalisés par 13 Habitat et Pays d'Aix Habitat.

Conformément à ladite maquette financière annexée à l'avenant ci-joint, le montant de ce concours est de 180 017 € (10,5 % du coût total de l'opération) à 13 Habitat pour un coût total de 1 706 309€ HT et 173 380 € (13,5% de la dépense totale) à Pays d'Aix Habitat pour une dépense totale de 1 282 960 € HT.

Compte-tenu de ce qui précède, il vous est proposé, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'avenant actualisé à la convention ANRU joint à la présente délibération;
- **AUTORISER** Madame le Maire à le signer ainsi que tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ce projet;
- **ATTRIBUER** les subventions à l'Office Public de l'Habitat 13 Habitat et Pays d'Aix Habitat;
- **DIRE** que la dépense totale d'un montant de trois cent cinquante trois mille trois quatre vingt dix sept euros (353 397 €) sera imputée sur la ligne ANRU N°90824-204182-2685 qui présentera les disponibilités suffisantes.

DL.2017-151 - ACTUALISATION DE LA CONVENTION ANRU-ATTRIBUTION DE
SUBVENTION A 13 HABITAT ET PAYS D'AIX HABITAT -AUTORISER MADAME LE MAIRE
A SIGNER-

Présents et représentés	: 51
Présents	: 38
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 51
Pour	: 51
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Gérard BRAMOULLÉ, Adjoint au Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»



AVENANT N° 1

A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE D'AIX-EN-PROVENCE SUR LES QUARTIERS DE CORSY / BEISSON





SOMMAIRE

PREAMBULE.....3

ARTICLE 1 : PARTIES A L'AVENANT4

ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE5

ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE.....6

ARTICLE 4 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE60

ARTICLE 5 : ANNEXES.....60

Préambule

L'évolution du contexte institutionnel et l'avancée opérationnelle du programme ont nécessité un important travail partenarial et collaboratif qui a permis de préciser le montage de certaines opérations et notamment de :

- Redéfinir le programme des réhabilitations notamment sur le volet énergétique,
- Optimiser, au regard des assiettes foncières et des règles d'urbanisme en vigueur, le nombre de logements sociaux construits,
- Clarifier les domanialités foncières et les différentes rétrocessions nécessaires à la bonne avancée du projet,
- Actualiser et évaluer le coût de chacune des opérations en particulier les travaux d'aménagement des espaces publics et de réfections des réseaux humides,
- Prendre en compte le nouveau taux de T.V.A en vigueur, les règles de financement de l'ANRU ainsi que les abondements complémentaires des partenaires financeurs.

Cet avenant vise donc à compléter et actualiser la convention locale signée le 15/10/2010 ainsi que ses annexes sur le plan financier et opérationnel mais également à faciliter la gestion de la convention dans son quotidien.

Rappel du cadre juridique : vu les délibérations ou décisions des partenaires :

Ville :

- Délibération 2005.1491 du 15 décembre 2005
- Délibération 2008.1051 du 12 novembre 2008
- Délibération 2009.1286 du 9 décembre 2009
- Délibération 2010.229 du 8 mars 2010
- Délibération 2010.776 du 16 juillet 2010
- Délibération 2013.292 du 3 juin 2013
- Délibération 2015.1101 du 16 novembre 2015
- Délibération 2016-362 du 18 juillet 2016

Anru :

- Réunion technique partenariale du 07/09/2009
- Décisions du Préfet délégué à l'égalité des chances, délégué territorial de l'Anru du 22/01/2010 & 02/03/2012 (décisions d'octroi de financement initial & complémentaire)

Conseil Régional : délibération n°10-1614 votée le 10 décembre 2010 et signée le 3 février 2011

Conseil Départemental : délibération de la commission permanente n°35 du 20 mai 2011

Communauté du Pays d'Aix :

- Délibération 2010-B363 du bureau communautaire du 22 juillet 2010
- Délibération 2013-A286 du conseil communautaire du 19 décembre 2013
- Délibération 2015-A330 du conseil communautaire du 17 décembre 2015

Caisse des dépôts et Consignations : 20 décembre 2010

Pays d'Aix Habitat : délibération 2010/006 du 04 mars 2010 relative au programme de rénovation urbaine de Corsy et Beisson

13 Habitat : délibération du 18 mars 2011 rapport n°11-005, rendue exécutoire le 23 mars 2011, relative au programme de rénovation urbaine de Corsy et Beisson

Sacogiva : délibération du conseil d'administration du 29 juin 2010

est modifiée la convention locale ANRU du 15/10/2010.

Article 1 : Parties à l'avenant

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

Représentée par le Préfet, délégué territorial de l'ANRU,

ET :

La Commune d'Aix-en-Provence,

représentée par le Maire d'Aix-en-Provence,

ET :

Le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur (ci après dénommé CR PACA),

représenté par son Président,

ET :

Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône (ci après dénommé CD13),

représenté par son Président,

ET :

Le territoire du Pays d'Aix (ci après dénommée TPA),

représenté par son Président, ou son représentant

ET :

La Caisse des dépôts et consignations (ci après dénommée CDC),
représentée par sa Directrice Régionale,

ET :

Pays d'Aix Habitat (ci après dénommé PAH),
représenté par son Président,

ET :

13 Habitat (ci après dénommé 13H),
représenté par son Directeur-Général,

ET :

SACOGIVA,
représenté par son Président.

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluriannuelle de la Ville d'Aix-en-Provence sur les quartiers de Corsy et Beisson signée à Aix-en-Provence le 15 octobre 2010,
par 13 Habitat le 29/03/2011, par le Conseil Général 13 le 01/07/2011 et le Conseil Régional le 3 février 2011.

Article 3 : Modifications de la convention initiale

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

Article 3.1 : Les éléments de la convention initiale suivants sont modifiés ou précisés:

1/ Dans les familles d'opérations de la maquette financière:

- Démolition de logements sociaux
- Reconstitution de l'offre locative
- Réhabilitation de logements sociaux
- Résidentialisation
- Aménagement et création d'espaces publics
- Equipements publics
- Ingénierie et conduite de projet

2/ le calendrier des opérations

3/ le chapitre concernant le transfert de domanialité

4/ les engagements des partenaires (y compris la valorisation des financements de droit commun)

5/ Les opérations initialement hors convention (hors financement ANRU) suivantes sont rajoutées afin d'être valorisées dans l'avenant à la convention (pôle économique et commercial, Opération MédiCorsy, entrée de ville route de Galice, réfection des écoles, reprises des réseaux d'eau usée et d'adduction d'eau potable, construction de logements sociaux et parc Cézannien)

Article 3.2 : Modification des familles d'opérations

3.2.1. Démolition de logements sociaux

Objet de la modification : nouveau plan de financement

Description de la modification: application de règles inhérentes à l'ANRU / nouvelle répartition financière entre les partenaires.

Les modalités d'intervention de l'ANRU sont rappelées pour les opérations de démolition dont le financement est calculé sur la base d'un bilan donnant lieu à un déficit (recettes – dépenses) et dont le taux de financement public ne peut excéder 70 % du déficit pour une opération financée en « crédits isolés ».

Dans la maquette financière initiale, le total de la subvention publique ANRU + COLLECTIVITES étant de 100 %, le financement EPCI a été modifié. Il est à noter que la diminution de la subvention du TPA sur le financement des opérations de démolition est intégralement reportée sur le financement des opérations de constructions neuves.

❖ **La ligne « Démolition bâtiment N – Beisson ».**

Descriptif de l'opération :

Démolition de 30 logements sociaux en entrée de quartier Beisson, prévue 2ème semestre 2016.

Ligne initiale (montants issus de la maquette du 4/4/2011) :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Bâtiment N Beisson (30 logements)	13H	1.196	1 087 770	1 300 973	1 300 973		984 697 (76%)				316 276 (24%)		

Ligne intermédiaire :

La diminution de la participation de la subvention du TPA sur le financement des opérations de démolition est intégralement reportée sur le financement des opérations de constructions neuves.

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Bâtiment N Beisson (30 logements)	13H	1.196	1 087 770	1 300 973	1 300 973		400 000 (31%)				316 276 (24%)		584 697 (45%)

Ligne modifiée (suite à la modification de la TVA) :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Démolition bâtiment N – Beisson (30 logements)	13H	1.055	1 087 770	1 147 597	1 147 597		355 755 (31%)				316 276 (28%)		475 566 (41%)

Soit un coût de l'opération « Démolition bâtiment N – Beisson » inchangé.

❖ **La ligne « Démolition bâtiment Lopofa – Corsy »**

Descriptif de l'opération :

Démolition de 75 logements sociaux en cœur de quartier Corsy, prévue au 4^{ème} trimestre 2016 / 1^{er} trimestre 2017 (sous réserve de la libération totale des lieux par les locataires).

Ligne initiale (montants issus de la maquette du 4/4/2011) :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départem	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Bâtiment Lopofa Corsy (75 logements)	13H	1.196	2 277 975	2 724 458	2 724 458		2 065 768 (76%)				658 690 (24%)		

Ligne intermédiaire :

La diminution de la participation de la subvention du TPA sur le financement des opérations de démolition est intégralement reportée sur le financement des opérations de constructions neuves.

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départem	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Bâtiment Lopofa Corsy (75 logements)	13H	1.196	2 277 975	2 724 458	2 724 458		1 000 400 (37%)				658 548 (24%)		1 065 510 (39%)

Ligne modifiée (suite à la modification de la TVA) :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départem	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Démolition bâtiment Lopofa – Corsy (75 logements)	13H	1.055	2 277 975	2 403 264	2 403 264		889 208 (37%)				658 548 (27%)		855 508 (36%)

❖ **Les lignes « Démolition Corsy 1 à 2 square buissons ardents » et « Démolition Corsy 3 à 4 square buissons ardents » sont modifiées.**

Descriptif de l'opération :

Pour faciliter la gestion administrative et financière de ces opérations, ces deux lignes sont regroupées en une seule : « Démolition Buissons ardents entrées 1 à 4 Corsy ».

Le chiffrage du dévoiement nécessaire des réseaux est inclus dans le nouveau montant du programme de travaux sur cette opération qui passe de 1 314 440 € HT à 1 336 872 € HT.

→ Démolition de 40 logements sociaux au sud du quartier Corsy en raison de l'obsolescence du bâti, terrain livré en avril 2014.

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Corsy 1 à 2 square buissons ardents	PAH	1.196	657 220	786 035	786 035		595 506 (76%)				190 529 (24%)		
Corsy 3 à 4 square buissons ardents	PAH	1.196	657 220	786 035	786 035		595 506 (76%)				190 529 (24%)		
TOTAL	PAH	1.196	1 314 440	1 572 070	1 572 070		1 191 012 (76%)				381 058 (24%)		

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Buissons ardents entrées 1 à 4 Corsy	PAH	1.196	1 336 872	1 598 899	1 598 899		470 810 (29%)				381 054 (24%)		747 035 (47%)

Soit une **augmentation de 22 432 € HT.**

.2.2 - Reconstitution de l'offre locative sociale : production de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD)

Objet de la modification : Minoration du nombre de logements construits par 13 habitat / actualisation du coût global / nouveau plan de financement inhérent à l'application des règles de l'ANRU sur les opérations de démolition

Description de la modification: Contraintes liées aux assiettes foncières / nouvelle répartition financière entre les partenaires

- ❖ La ligne « Construction hors site PAMINA (50% PLAI – 50% PLUS-CD) » est modifiée, comme suit « Construction hors site PAMINA (50% PLAI – 50% PLUS) ».

Descriptif de l'opération :

Initialement, le programme de Pamina prévoyait la construction de 38 logements, et ce, afin d'assurer la reconstitution de l'offre inhérente aux démolitions. La surface du terrain ne permettant pas de construire la capacité prévue, 13 HABITAT a consenti à modifier le programme initial, en passant de 38 à 30 logements. Les coûts et financements sont réajustés proportionnellement à la réalisation du projet.

Cette opération fait l'objet d'un financement Etat de droit commun. Etant située en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), elle a nécessité, en raison de son contexte et son historique, une dérogation aux règles de financement de droit commun obtenue le 4 décembre 2015.

Ligne initiale (montants issus de la maquette du 4/4/2011) :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction hors site PAMINA (38 logements)	13H	1.055	5 799 028	6 117 975	6 117 975		868 752 (14%)	216 524 (4%)		365 750 (6%)		3 782 238 (62%)	884 711 (14%)

Ligne modifiée :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction hors site PAMINA (30 logements)	13H	1.055	4 578 180	4 829 980	4 829 980		1 675 406 (35%)	170 940 (4%)		288 750 (6%)		2 527 726 (52%)	167 158 (3%)

Soit un coût de l'opération « Construction neuve Pamina », diminué de 1 220 848 € HT (au prorata de la réduction du nombre de logements).

❖ **La ligne « Construction sur site Beisson » (11 PLAI - 4 PLUS CD) :**

Descriptif de l'opération :

Reconstruction sur l'emprise du bâtiment N d'un programme de 33 logements sociaux neufs répartis comme suit :

- 15 logements (11 PLAI - 4 PLUS CD) inscrits au titre de la convention ;
- 18 logements (12 PLUS – 6 PLAI) hors convention ANRU, faisant l'objet d'un financement Etat de droit commun.

Les 18 logements de droit commun, situés en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), ont nécessité, en raison de leur contexte et de leur historique, une dérogation aux règles de financement de droit commun obtenue le 4 décembre 2015.

Ligne initiale (montants issus de la maquette du 4/4/2011) :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction sur Site Beisson (15 logements)	13H	1.055	2 289 090	2 414 990	2 414 990		193 199 (8%)	91 168 (4%)			143 450 (6%)	1 510 818 (63%)	237 098 (19%)

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction sur Site Beisson (15 logements)	13H	1.055	2 289 090	2 414 990	2 414 990		838 689 (35%)	91 168 (4%)			143 594 (6%)	1 276 539 (53%)	65 000 (3%)

❖ **La ligne « Construction hors site La Chevalière » (50% PLAI – 50% PLUS-CD) est modifiée, comme suit « Construction hors site La Chevalière » (50% PLAI – 50% PLUS).**

Dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie, 13H devait réaliser 37 logements sur le foncier municipal de la Chevalière et a engagé pour se faire des dépenses à hauteur de 148 694,43€.

A l'initiative de la Ville, en accord avec PAH, 13 H et l'ensemble partenaires signataires, il a été décidé que cette opération serait sous Maîtrise d'Ouvrage PAH (DCM 23 juin 2014)

Compte-tenu des pertes financières subies par 13 H et de la nécessaire reconstitution de son patrimoine locatif initial, il est décidé que la Ville et 13H se rapprochent pour convenir ensemble des différentes modalités compensatoires qui feront l'objet d'un prochain exposé dans l'avenant final.

Descriptif de l'opération :

Le programme de cette opération reste à affiner.

Une nouvelle consultation des services de France Domaine est en cours sur la base du projet envisagé par l'OPH Pays d'Aix Habitat et du découpage foncier modifié en conséquence. Le conseil municipal sera ressaisi sur ce dossier dès qu'un accord aura été trouvé avec l'Office.

Ligne initiale (montants issus de la maquette du 4/4/2011) :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction hors Site Chevalière (37 logements)	13H	1.055	6 087 795	6 422 624	6 422 624		912 013 (14%)	210 012 (3%)		361 250 (6%)		3 974 021 (62%)	965 328 (15%)

Ligne modifiée :

En raison des retards de calendrier et de modification de cette opération le plan de financement proposé par PAH sera soumis à validation des différents partenaires financeurs selon les règles de financements en vigueur lors du dépôt du dossier. Pour sa part, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône maintient son financement en l'état. L'Etat ne peut assurer le financement de cette opération à hauteur de 361 250 € comme initialement mentionné. Sous réserve de l'avis du Préfet et confirmation de la situation et du calendrier, l'opération serait financée en droit commun à hauteur de 190 000 € (règles 2015).

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction hors Site Chevalière	PAH						375 728	210 012					

❖ **L'opération « Construction Corsy terrain du stade (75% PLAI – 25% PLUS-CD) » est modifiée comme suit « Construction Corsy "Jardins de Corsy" (75% PLAI – 25% PLUS-CD) »**

Descriptif de l'opération :

Construction de 35 logements sociaux en cœur de quartier Corsy, livrée en février 2014.

Evolution du plan de financement :

Le montant des travaux HT de l'opération passe de 5 341 210 € HT à 5 422 370 € HT, soit une hausse de 81 160 € HT.

Le portage sur fonds propres évolue au profit du recours aux prêts bailleurs.

Ligne initiale :

Le montant CD13 correspond à la maquette du 04 avril 2011 relative à leur engagement dans le projet de rénovation urbaine.

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction Corsy terrain du stade	PAH	1.055	5 341 210	5 634 977	5 634 977		450 798 (8%)	213 268 (4%)			334 718 (6%)	4 680 412 (83%)	

Ligne modifiée :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction Corsy "Jardins de Corsy"	PAH	1.07	5 422 370	5 801 936	5 801 936		450 798 (8%)	213 268 (4%)			334 720 (6%)	4 136 193 (71%)	666 957 (12%)

❖ **La ligne « Construction hors site Grassie – Ravanas » est modifiée.**

Evolution du plan de financement :

Le recours à un prêt CDC permet au bailleur de limiter le portage de l'opération sur ses fonds propres.

Ligne initiale :

Le montant CD 13 correspond à la maquette du 04 avril 2011 relative à leur engagement dans le projet de rénovation urbaine.

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction hors Site Grassie - Ravanas	SACOGIVA	1.055	2 860 240	3 017 553	3 017 553		428 493 (14%)	130 240 (4%)		295 000 (10%)		2 052 656 (68%)	150 878 (5%)

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction hors Site Grassie - Ravanas	SACOGIVA	1.055	2 860 240	3 017 553	3 017 553		428 493 (14%)	130 240 (4%)		295 000 (10%)		2 012 943 (67%)	150 877 (5%)

❖ **Récapitulatif de la reconstitution de l'offre de logements sur site et hors site**

Tableau initial :

Détail des opérations	MOA	Nombre total	PAR TYPOLOGIE			SUR SITE / HORS SITE	
			PLUS	PLUS-CD	PLAI	Dont sur site	Dont hors site
Construction hors site PAMINA (38 logements)	13H	38	0	19	19	0	38
Construction sur site Beisson (15 logements)	13H	15	0	4	11	15	0
Construction hors site La Chevalière (37 logements)	13H	37	0	18	19	0	37
Construction Corsy terrain du stade (35 logements)	PAH	35	0	9	26	35	0
Construction hors site Grassie - Ravanas	SACOGIVA	20	0	0	20	0	20
TOTAL		145	0	50	95	50	95

Tableau modifié :

Détail des opérations	MOA	Nombre total	PAR TYPOLOGIE			SUR SITE / HORS SITE	
			PLUS	PLUS-CD	PLAI	Dont sur site	Dont hors site
Construction hors site PAMINA (30 logements)	13H	30	15	0	15	0	30
Construction sur site Beisson (15 logements)	13H	15	0	4	11	15	0
Construction hors site La Chevalière (37 logements)	PAH	37	18	0	19	0	37
Construction Corsy terrain du stade (35 logements)	PAH	35	0	9	26	35	0
Construction hors site Grassie - Ravanas	SACOGIVA	20	0	0	20	0	20
TOTAL		137	33	13	91	50	87

3.2.3 - Réhabilitation de logements sociaux

Objet de la modification : Nouvelles normes énergétiques / application du nouveau taux de TVA / enveloppe financière nouvelle / fusion des lignes / financement des partenaires

Description de la modification :

Compte tenu :

- d'une part, des nouvelles normes énergétiques attendues pour accroître le niveau des performances en matière d'économie d'énergie, des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'augmentation du taux de TVA de 5,5% à 7% ou de 5,5 % à 10 % ,
- d'autre part, des modifications et actualisations des programmes et plans de financement des différents bailleurs.

Parallèlement, un complément de crédits de 500 000 € a été accordé par le délégué territorial de l'ANRU portant ainsi sa participation au projet à 2 500 095 €. Ce complément de 500 000 € et la subvention affectée initialement aux opérations de résidentialisation (165 907 €) ont été ciblés sur le programme de réhabilitation, soit une participation de 665 907 € répartis au prorata du nombre de logements de chacun des bailleurs.

❖ **Les lignes réhabilitation « Beisson » et « Corsy » (13H) sont modifiées.**

- Les deux lignes de la famille réhabilitation « Beisson » et « Corsy » sont fusionnées (13H),
- L'ANRU octroie une subvention complémentaire de 326 074 €,
- 13 Habitat finance 437 223 € supplémentaires en fonds propres pour compenser l'augmentation du taux de TVA.

Descriptif de l'opération :

Réhabilitation de 206 logements sur le quartier Corsy et 268 logements sur le quartier Beisson.

Ligne initiale (montants issus de la maquette du 4/4/2011) :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Beisson	13H	1.055	4 154 000	4 382 470	4 382 470		1 051 793 (24%)	438 246 (10%)	428 167 (10%)			2 311 753 (53%)	162 511 (3%)
Corsy	13H	1.055	5 253 000	5 541 915	5 541 915		1 330 060 (24%)	554 191 (10%)	541 445 (10%)			2 923 360 (53%)	192 859 (3%)
TOTAL	13H	1.055	9 407 000	9 924 385	9 924 385		2 381 853 (24%)	992 437 (10%)	969 612 (10%)			5 235 113 (53%)	345 370 (3%)

Ligne intermédiaire :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départem	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres Bailleurs
Réhabilitation Beisson-Corsy	13H	1.055	9 716 075	10 250 459	10 250 459		2 381 853 (23%)	992 437 (10%)	969 612 (9%)		326 074 (3%)	5 235 113 (51%)	345 370 (3%)

Ligne modifiée (passage de la TVA de 5,5% à 10%) :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départem	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Réhabilitation Beisson-Corsy	13H	1.10	9 716 075	10 687 682	10 687 682		2 381 853 (22%)	992 437 (9%)	969 612 (9%)		326 074 (3%)	5 235 113 (49%)	782 593 (7%)

❖ **La ligne « Réhabilitation bâtiment E – Beisson » (PAH) est modifiée.**

Descriptif de l'opération :

Le bâtiment E, nécessite une réhabilitation et une restructuration totale. Les diagnostics techniques effectués ont révélé la nécessité d'un investissement plus important, en tenant compte des préconisations ABF.

Le coût des travaux connaît une augmentation conséquente passant de 1 080 000 € HT à 1 716 872 € HT :

- Le TPA octroie un complément de 682 652 € (soit plus de 50% du financement de l'opération) ;
- Le Conseil Départemental octroie un complément de 15 000 € ;
- L'ANRU octroie un complément de 12 383 €.

Ligne initiale :

Le montant CD 13 correspond à la maquette du 04 avril 2011 relative à leur engagement dans le projet de rénovation urbaine.

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Beisson Bat E	PAH	1.055	1 080 000	1 139 400	1 139 400		273 456 (24%)	23 438	111 319 (10%)			643 305 (56%)	

Ligne modifiée :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Réhabilitation bâtiment E – Beisson	PAH	1.07	1 716 872	1 837 053	1 837 053		956 108 (52%)	38 438 (2%)	111 319 (6%)		12 383 (1%)	718 805 (39%)	

Soit une **augmentation du coût de l'opération de 636 872 € HT.**

❖ **La ligne « Réhabilitation Beisson » (PAH) est modifiée.**

Descriptif de l'opération :

Le programme de PAH prévoit des travaux d'aménagement intérieur en site occupé et des travaux d'isolation par la pose de nouvelles menuiseries. La proximité de l'Atelier Cézanne site classé (le 17/12/1942) et l'inscription au titre des Monuments historiques (le 22/05/1974), ainsi que le label « patrimoine du XXe siècle » attribué à la cité Beisson, ont poussé l'architecte des bâtiments de France à imposer des menuiseries de qualité supérieure (aluminium).

Le coût des travaux est passé de 6 547 500 € HT à 7 801 339 € HT :

- Le TPA octroie un complément de 2 051 293 € ;
- Le Conseil Départemental octroie un complément de 117 000 € ;
- L'ANRU octroie un complément de 200 185 €.

Ligne initiale :

Le montant CD 13 correspond à la maquette du 04 avril 2011 relative à leur engagement dans le projet de rénovation urbaine.

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Beisson	PAH	1.055	6 547 500	6 907 613	6 907 613		1 657 827 (24%)	378 913	674 874 (10%)			3 900 038 (56%)	

Ligne modifiée :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Réhabilitation Beisson	PAH	1.07	8 459 336	9 051 490	9 051 490		3 242 666 * (35%)	495 913 (5%)	674 874 (7%)		200 185 (2%)	3 733 795 (41%)	234 982 (3%)

* Une subvention de 809 486 € a été attribuée à PAH par la CPA par délibération n°2014_A075 du Conseil Communautaire du 15 janvier 2014 pour la réalisation de travaux complémentaires en site ANRU relatifs à la réhabilitation des logements de la Cité Beisson.

Soit une **augmentation du coût de l'opération de 1 911 836 €HT.**

❖ **L'opération « Réhabilitation Corsy » (PAH) est modifiée.**

Descriptif de l'opération :

Le programme de PAH prévoit des travaux d'aménagement intérieur en site occupé et travaux d'isolation extérieure

PAH procédera à la réhabilitation des six bâtiments (185 logements) de Corsy par des travaux d'amélioration du confort des locataires (logements, parties intérieures, façades et toitures) et d'isolation thermique par l'extérieur. Ces travaux permettront d'atteindre nos objectifs de performance énergétique passant du niveau D/E vers un niveau B.

Le coût des travaux passe de 3 422 500 € HT à 4 355 326 € HT :

- Le TPA octroie un complément de 1 193 005 €
- Le Conseil Départemental octroie un complément de 96 750 €
- L'ANRU octroie un complément de 127 265 €.

Ligne initiale :

Le montant CD 13 correspond à la maquette du 04 avril 2011 relative à leur engagement dans le projet de rénovation urbaine.

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Corsy	PAH	1.055	3 422 500	3 610 738	3 610 738		866 577 (24%)	180 537 (5%)	352 769 (10%)			2 038 622 (56%)	150 878 (5%)

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Réhabilitation Corsy	PAH	1.07	4 893 965	5 236 543	5 236 543		1 819 288 * (34%)	277 287 (5%)	352 769 (7%)		127 265 (2%)	2 083 590 (40%)	338 671 (6%)

* Une subvention de 701 212 € a été attribuée à PAH par la CPA par délibération n°2014_A075 du Conseil Communautaire du 15 janvier 2014 pour la réalisation de travaux complémentaires en site ANRU relatifs à la réhabilitation des logements de la Cité Corsy.

Soit une **augmentation du coût de l'opération de 1 471 465 €HT.**

3.2.4 – Résidentialisation

Objet de la modification : application du nouveau taux de TVA / fusion des lignes / financement des partenaires

Description de la modification :

Sans changement de leur nature, les programmes de résidentialisation ont enregistré une hausse de leurs montants TTC compte tenu de l'augmentation du taux de TVA réduit de 5,5 % à 20%.

La Ville d'Aix et l'ANRU participaient chacun à hauteur de 165 907 € sur le financement des opérations de résidentialisation, représentant 5% des prix de revient soit un total de 331 814 €.

L'ANRU a décidé de réaffecter sa part de financement (165 907 €), au profit des opérations de réhabilitation eu égard aux objectifs énergétiques attendus et aux contraintes d'engagement des subventions avant la fin de l'année 2013.

Le non financement de cette opération par l'ANRU a été compensé par la Ville, soit 331 814 € augmenté de **21 583 € au profit de Pays d'Aix Habitat, représentant un total de 353 397 €** au lieu des 165 907 € initialement affectés, soit pour :

- 13 Habitat : 180 017 €
- Pays d'Aix Habitat : 173 380 €

Pour faciliter la gestion administrative et financière de ces opérations, l'ensemble des lignes résidentialisation ont été regroupées en deux lignes (une par bailleur concerné)

❖ **L'opération « Résidentialisation Beisson-Corsy » (13H) est créée.**

Descriptif de l'opération :

Résidentialisation de 206 logements sur le quartier Corsy et 268 logements sur le quartier Beisson.

Ligne initiale (issue de la maquette du 15/10/2010) :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Beisson	13H	1.055	854 967	901 990	901 990	45 100 (5%)	360 796 (40%)		180 398 (20%)		45 100 (5%)	252 557 (28%)	18 040 (2%)
Corsy	13H	1.055	851 342	898 166	898 166	44 908 (5%)	359 266 (40%)		179 633 (20%)		44 908 (5%)	251 486 (28%)	17 963 (2%)
TOTAL	13H	1.055	1 706 309	1 800 156	1 800 156	90 008 (5%)	720 062 (40%)		360 031 (20%)		90 008 (5%)	504 043 (28%)	36 003 (2%)

Ligne modifiée (passage du taux de TVA de 5,5% à 20%) :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Résidentialisation Beisson-Corsy	13H	1.20	1 706 309	2 047 571	2 047 571	180 017 (9%)	720 062 (35%)		360 031 (18%)			720 062 (35%)	67 399 (3%)

Soit une augmentation :

- de 13H de 247 415 € (fonds propres plus prêt) pour compenser la hausse de la TVA,
- la Ville de 90 008 € pour compenser le non financement par l'ANRU.

❖ **L'opération « Résidentialisation Beisson » (PAH) est créée.**

Descriptif de l'opération :

Résidentialisation sur le quartier Beisson.

Cette nouvelle ligne regroupe les lignes :

- « Beisson bat B C D »,
- « Beisson bat F G H »,
- « Beisson place du Moulin »,
- « Beisson ch transversale rampe escalier bat F H »,
- « Beisson parking et abords des bat K J »,
- « Beisson parking tour I »,
- « Beisson parking V Auriol C et B »,

Ligne initiale :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Beisson bat BCD	PAH	1.055	124 168	130 997	130 997	6 550 (5%)	52 399 (40%)		26 199 (20%)		6 550 (5%)	39 299 (30%)	
Beisson bat FGH	PAH	1.055	292 275	308 350	308 350	15 418 (5%)	123 340 (40%)		61 670 (20%)		15 418 (5%)	92 505 (30%)	
Beisson place du Moulin	PAH	1.055	179 296	189 157	189 157	9 458 (5%)	75 663 (40%)		37 831 (20%)		9 458 (5%)	56 747 (30%)	
Beisson ch transversale rascaslier bat F H	PAH	1.055	165 508	174 611	174 611	8 731 (5%)	69 844 (40%)		34 922 (20%)		8 731 (5%)	52 383 (30%)	
Beisson parking et abords des b J	PAH	1.055	155 150	163 683	163 683	8 184 (5%)	65 473 (40%)		32 737 (20%)		8 184 (5%)	49 105 (30%)	
Beisson parking tour I	PAH	1.055	62 076	65 490	65 490	3 275 (5%)	26 196 (40%)		13 098 (20%)		3 275 (5%)	19 647 (30%)	
Beisson parking V Auriol CetB	PAH	1.055	191 016	201 522	201 522	10 076 (5%)	80 609 (40%)		40 304 (20%)		10 076 (5%)	60 457 (30%)	
TOTAL	PAH	1.055	1 169 489	1 233 810	1 233 810	61 692 (5%)	493 524 (40%)		246 311 (20%)		61 692 (5%)	370 143 (30%)	

Ligne modifiée :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Résidentialisation Beisson	PAH	1.20	1 039 328	1 247 194	1 247 194	140 455 (11%)	491 884 (39%)		246 761 (20%)			368 094 (30%)	

❖ L'opération « Résidentialisation Corsy » (PAH) est créée.

Descriptif de l'opération :

Résidentialisation sur le quartier Corsy.

Cette nouvelle ligne regroupe les lignes :

- « Corsy square des buissons ardents pieds d'immeubles 2, 3, 4 » ;
- « Corsy square des buissons ardents pieds d'immeubles 1,2 »

Ligne initiale :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Corsy SBA 2,3,4	PAH	1.055	92 850	97 957	97 957	4 898 (5%)	39 183 (40%)		19 591 (20%)		4 898 (5%)	29 387 (30%)	
Corsy SBA 1,2	PAH	1.055	176 500	186 208	186 208	9 310 (5%)	74 483 (40%)		37 242 (20%)		9 310 (5%)	55 862 (30%)	
TOTAL	PAH	1.055	269 350	284 165	284 165	14 208 (5%)	113 666 (40%)		56 833 (20%)		14 208 (5%)	85 249 (30%)	

Ligne modifiée :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Résidentialisation Corsy	PAH	1.20	243 632	292 359	292 359	32 925 (11%)	115 304 (39%)		56 833 (20%)			87 297 (30%)	

3.2.5 - Aménagement et création des espaces publics

Objet de la modification : fongibilité des lignes / précision du chiffrage des opérations / contenu du programme

Description de la modification :

Le programme a été affiné sur les deux quartiers pour mieux répondre au projet de répartition des espaces publics et des espaces privés résidentialisés (prise en compte de la clarification foncière). Certaines voies privées feront l'objet d'une municipalisation (cf. tableau ci-après).

Toutes ne seront pas concernées par des travaux de requalification compte tenu de leur état général. Les chiffrages présentés sont le fruit d'un travail concerté avec les différents services techniques de la ville. La reprise des réseaux humides de certaines d'entre elles (dès lors qu'elles feront l'objet de travaux de requalification) a été intégrée par la Ville et fera l'objet **d'une fiche opération annexée au présent avenant**.

Dans cette optique, la Ville prend à sa charge (hors PRU), l'adduction d'eau potable sur son budget annexe. De la même manière et par extension, la Ville consent un effort supplémentaire en prenant entièrement à sa charge la reprise du réseau d'eaux usées sous l'avenue du Jas de Bouffan.

L'étude hydro-géomorphologique de la SAFEGE indiquait par ailleurs que la zone sud du quartier (au nord de la route de Galice) présentait des risques en terme d'écoulement d'eau pluviale ; les opérations de démolition puis de reconstruction justifiaient donc une intervention au niveau du réseau pluvial. Ces deux opérations étant directement liées au PRU, elles n'ont pas été imputées au titre du droit commun de la Ville.

L'entrée de ville, dénommée dans la maquette initiale « Corsy requalification entrée sud » située route de Galice est une opération sous maîtrise d'ouvrage TPA. Elle n'est donc pas comptabilisée dans la maquette financière de l'opération de Rénovation Urbaine d'Aix-en-Provence. Cependant, cette opération fera l'objet **d'une « fiche opération » annexée au présent avenant**.

Pour faciliter la gestion administrative et financière, les espaces publics sont regroupés en deux familles d'opérations :

- 1/ espaces publics (places, esplanades, parvis, aménagements paysagers)
- 2/ voirie publique et reprise des réseaux EP

L'ensemble des lignes ci-après énumérées ne figurent plus dans la maquette :

- « Beisson carrefour entrée de quartier + accès »
- « Beisson Réfection voiries R.Coty/V.Auriol... »
- « Beisson Espaces verts+Aires de Jeux »
- « Corsy requalification entrée Nord et Sud »
- « Corsy Réfection voiries av du Jas/chartreuse »
- « Corsy Espaces Verts/Aires de Jeux »
- « Corsy Place Centrale »
- « Esplanade d'accès à l'école »

Par ailleurs, conformément à la convention ANRU, la Ville respecte ses engagements de clarification foncière des espaces en municipalisant les voies et réseaux répondant aux critères suivants :

- Voies desservant un équipement public,
- Voies de liaison publique,
- Voie desservant des constructions neuves

La clarification foncière implique la municipalisation de certaines voies avec ou sans travaux :

	avec travaux	sans travaux
BEISSON		
Rue Albert Lebrun	X	
Avenue Poincaré		X
Esplanade / aire de jeux	X	
Parking atelier Cézanne		X
Place entrée nord	X	
Belvédère	X	
Avenue V. Auriol extérieur		X
CORSY		
Parvis école	X	
Avenue Jas de Bouffan Nord et Sud	X	
Rue du Chemin de Fer	X	
Allée des Platanes + extension	X	
Place Michel (centrale)	X	
Parcours paysager	X	

D'autre part, à Corsy des travaux importants sur le réseau pluvial (421 800 € HT) sont nécessaires (reprise du réseau pluvial av. JdB et création d'une traversée sous Galice), pour permettre notamment la constructibilité du pôle économique et commercial.

Ainsi l'ensemble des voies et espaces ci-dessous énumérés feront l'objet d'une requalification :

1/ ESPACES PUBLICS (places et espaces verts)

- Beisson / belvédère (D). Cout total (HT) : 1 099 498 €
- Beisson / place / entrée nord (E). Cout total (HT) : 1 324 090 €
- Beisson / esplanade centrale / espaces verts (J) Cout total (HT) : 422 459 €
- Beisson / aménagement espace paysager arrière tour Bât I / espaces verts Cout total (HT) : 167 224 €
- Corsy / allée cèdre vert / parvis école (4) Cout total (HT) : 380 000 €
- Corsy / place centrale (5) Cout total (HT) : 1 425 000 €
- Corsy / parcours paysager / espaces verts (9) Cout total (HT) : 183 950€

→ ESPACES PUBLICS (places et espaces verts), Coût total (HT) : 5 002 221 €

2/ VOIES PUBLIQUES ET REPRISE DES RESEAUX EP

- Beisson / rue Albert Lebrun (B) Cout total (HT) : 241 400 €
- Corsy / rue du chemin de fer (2) Cout total (HT) : 201 600 €
- Corsy / av. Jas de Bouffan nord (3) Cout total (HT) : 533 200 €
- Corsy / parking - av. Jas de Bouffan nord (3') Cout total (HT) : 125 418 €
- Corsy / allée des platanes (6) Cout total (HT) : 70 000 €
- Corsy / extension allée des platanes / bouclage cèdre vert (6') Cout total (HT) : 330 000 €
- Corsy / av. Jas de Bouffan sud (7) Cout total (HT) : 671 000 €
- Beisson / raccordement au réseau pluvial place / entrée nord Cout total (HT) : 50 000 €
- Beisson / raccordement au réseau pluvial belvédère Cout total (HT) : 42 000 €
- Corsy / reprise réseau pluvial JdB sud et traversée Galice Cout total (HT) : 421 800 €
- Corsy / reprise réseau pluvial allée des Platanes Cout total (HT) : 104 000 €

→ VOIES PUBLIQUES ET REPRISE DES RESEAUX EP, Coût total (HT) : 2 790 418 €

Ligne initiale :

Détail des opérations	MO	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville HT	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Beisson carrefour entré quartier + accès	Ville	1.196	900 000	1 076 400	900 000	720 000 (80%)			180 000 (20%)				
Beisson Réfection voiries R.Coty.V.Auriol	Ville	1.196	530 000	633 880	530 000	530 000 (100%)							
Beisson Espaces verts+ Aires de jeux	Ville	1.196	320 000	382 720	320 000	256 000 (80%)			64 000 (20%)				
Corsy requalification entrée Nord et Sud	Ville	1.196	1 100 000	1 315 600	1 100 000	880 000 (80%)			220 000 (20%)				
Corsy Réfection Voiries av du Jas/ chartreuse	Ville	1.196	500 000	598 000	500 000	500 000 (100%)							
Corsy Espaces verts/ Aires de Jeux	Ville	1.196	400 000	478 400	400 000	320 000 (80%)			80 000 (20%)				
Corsy Place centrale	Ville	1.196	700 000	837 200	700 000	560 000 (80%)			140 000 (20%)				
Esplanade d'accès à l'école	Ville	1.196	300 000	358 800	300 000	240 000 (80%)			60 000 (20%)				
TOTAL	Ville	1.196	4 750 000	5 681 000	4 750 000	4 006 000 (84%)			744 000 (16%)				

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MO	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départem	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Espaces publics (places, esplanades, Parvis, aménagements Paysagers...)	Ville	1.20	5 002 221	6 002 665	5 002 221	4 258 221 (85%)			744 000 (15%)				
Voiries publiques et reprise des réseaux EP	Ville	1.20	2 790 418	3 858 965	2 790 418	2 790 418							
TOTAL	Ville	1.20	7 792 639	9 861 630	7 792 639	7 048 639			744 000				

3.2.6- Equipements publics

Objet de la modification : suppression d'une opération / précision des chiffrages / nouvelle répartition financière entre les partenaires

Description de la modification:

Le programme d'équipements publics sur les deux opérations de rénovation urbaine a été substantiellement modifié.

D'une part, à Beisson, le projet de médiathèque initialement programmé au cœur de Beisson (Belvédère), a été déplacé en périphérie du périmètre ANRU, afin de lui offrir une meilleure visibilité à l'échelle de l'ensemble des quartiers nord de la ville (nouvelle localisation envisagée à proximité des bassins de rétention de Saint Eutrope). Ainsi son financement n'apparaît plus dans le cadre de la maquette financière du programme de rénovation urbaine (*La ligne « médiathèque Beisson » dans la maquette est supprimée*). Cependant, l'aménagement du Belvédère en espace public de qualité, ayant pour vocation d'accueillir une œuvre remarquable de JM Othoniel est intégrée au projet d'espaces publics.

D'autre part, pour Corsy, la ligne « Maison des familles - extension Centre A. Camus – rénovation local Corsy Club » est scindée en 2 lignes : « extension centre A. Camus » et « requalification centre A. Camus - rénovation local Corsy Club ».

Le Conseil Régional consent une augmentation de sa part de financement sur la ligne « requalification centre A. Camus - rénovation local Corsy Club », sa participation passant de 19 % pour la ligne unique initialement programmée à 33 % (227 240 €) à 335 573 € :

- Pour la ligne « extension A. Camus » et 23% (227 240 €) ;
- Pour la ligne « requalification centre A. Camus + rénovation local Corsy club » (108 333 €).

Le Conseil Départemental consent une augmentation de sa part de financement pour la ligne « extension A. Camus » (206 359 €).

❖ La ligne « Terrain de sport Beisson et Corsy » est modifiée.

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Terrain de sport Beisson et Corsy	Ville	1.196	260 000	310 960	310 960	278 960 (90%)			14 000 (4%)	18 000 (6%)			

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Terrain de sport Beisson et Corsy	Ville	1.196	221 572	265 000	221 572	189 572 (86%)			14 000 (6%)	18 000 (8%)			

Cette ligne est modifiée sur le coût des travaux (report du coût réel après travaux → minorée de 38 428 € HT).

❖ La ligne « Médiathèque » est supprimée.

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Médiathèque	Ville	1.196	2 449 000	2 929 004	2 929 004	1 861 334			587 670	480 000			

❖ La ligne « Maison des familles – extension Centre A. Camus – rénovation local Corsy Club » est scindée en 2 lignes : « extension centre A. Camus » et « requalification centre A. Camus – rénovation local Corsy Club »

Ligne initiale issue de la maquette du 15/10/2010 :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Autres (réserves Parlementaire)
Maison des fam + Extension cen Camus et rénov local si	Ville	1.196	1 000 000	1 196 000	1 196 000	968760 (81%)			227 240 (19%)				

Ligne modifiée :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Autres (réserves Parlementaire)
extension centre A.Camus	Ville	1.196	729 674	875 609	729 674	246 075 (34%)		206 359 (28%)	227 240 (31%)				50 000 (7%)
requalification centre A. camus rénovation local Corsy Club	Ville	1.20	541 667	650 000	541 667	433 334 (80%)			108 333 (20%)				
TOTAL	Ville		1 271 341	1 525 609	1 271 341	679 409 (54%)		206 359 (16%)	335 573 (26%)				50 000 (4%)

* Sollicitation en cours de la CAF

Cette ligne, est modifiée sur sa base prévisionnelle de financement (prise en compte du coût HT) et connaît une nouvelle répartition financière entre les partenaires.

3.2.7- Construction d'espaces commerciaux, artisanaux et sanitaires

Objet de la modification : Actualisation de l'opération

– **La ligne « Maison pluridisciplinaire de santé Beisson » est complétée.**

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, une maison de santé pluri-professionnelle sera implantée dans le quartier de BEISSON. Elle se situera en rez-de-chaussée du futur bâtiment N construit, sur ses fonds propres, par 13 Habitat.

La maison de santé aura pour objectif :

- d'offrir à la population du territoire un lieu de prise en charge de premier recours accessible et complète,
- d'améliorer les conditions d'exercice des professionnels de santé en facilitant, notamment, la continuité des soins et la coordination pluri-professionnelle,
- de contribuer à l'amélioration du parcours de soin des patients, par le partage d'expérience, l'orientation, la complémentarité des approches, l'insertion des professionnels spécialisés au sein d'un réseau sanitaire, médico-social et social,
- de développer une orientation novatrice de la formation des jeunes professionnels de santé, ouverte sur ce nouveau mode d'exercice mutualisé.

Le rez-de-chaussée de cet immeuble – d'une surface initiale de 500 m² a été réduite à 230 m², surface plus appropriée aux besoins – comprendra donc :

- un espace dédié à la Maison pluridisciplinaire de Santé. La mise à disposition de ces locaux fera l'objet d'une convention entre la Ville et 13 Habitat.
- des logements qui seront financés hors convention ANRU, sur la surface restante.

Ce projet est validé notamment par l'ARS PACA (Agence Régionale de Santé).

Le montant des travaux assurés par 13 Habitat est estimé (valeur septembre 2014) à :

- 299 756 € pour ce qui concerne l'aménagement intérieur de la surface. A ce titre, la Ville d'Aix a obtenu le soutien de l'Etat (FNADT) et du Conseil Régional Paca qui ont reconnu l'éligibilité du projet et apporteront leur concours à hauteur de 80 000 € chacun (subventions d'investissement). La Ville devra assurer à sa charge la somme de 139 756 € sur cette opération.
- 359 183 € TTC pour les coûts de construction, qui donneront lieu au versement d'une redevance annuelle par la Ville d'Aix en Provence.

La promesse de location liant 13 Habitat à la Ville a été signée par les parties le 8 juillet 2015.

Ligne initiale :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Autres (réserves Parlementaire)
Beisson (500m²)		1,20	919 500	1 099 722									

Ligne modifiée :

Détail des opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Autres (réserves Parlementaire)
Maison pluridisciplinaire santé Beisson	13H	1,20	299 319	359 183	359 183							359 183	

La Ville a saisi la CDC pour un abondement complémentaire.

3.2.8- Ingénierie et conduite de projet

Objet de la modification : suppression d'une opération / précision des chiffrages / nouvelle répartition financière entre les partenaires

Description de la modification:

- ❖ La ligne « Etudes urbaines opérationnelles Corsy/Beisson » est fusionnée avec la ligne « AMO » pour devenir « Etudes urbaines pré-opérationnelles Corsy/Beisson (AMO) ».

Elle connaît une modification des montants ainsi qu'une nouvelle répartition financière entre les partenaires.

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Etudes urbaines opérationnelles Corsy/Beisson	Ville	1.196	41 806	50 000	50 000	29 000 (58%)			11 000 (22%)				10 000 (20%)
AMO	Ville	1.196	209 030	250 000	250 000	132 000 (53%)			50 000 (20%)				68 000 (27%)
TOTAL			250 836	300 000	300 000	161 000			61 000				78 000

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Etudes urbaines pré-opérationnelles Corsy/Beisson (AMO)	Ville	1.196	132 346	158 286	150 000	79 000 (53%)			11 000 (7%)				60 000 (40%)

❖ **La ligne « Etudes économiques et commerciales » est modifiée par une nouvelle répartition financière entre les partenaires.**

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Etudes économiques et commerciales	Ville	1.196	20 903	25 000	25 000	25 000 (100%)							

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Etudes économiques et commerciales	Ville	1.196	20 903	25 000	20 903	13 103 (63%)							7 800 (37%)

❖ **La ligne « Etudes préalables GUSP » est modifiée et connaît une nouvelle répartition financière entre les partenaires.**

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Etudes préalables GUSP	Ville	1.196	20 903	25 000	25 000	20 000 (80%)			5 000 (20%)				

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Etudes préalables GUSP	Ville	1.196	34 670	41 465	34 670	29 670 (86%)			5 000 (14%)				

❖ **La ligne « OPC Urbain » est modifiée et connaît une nouvelle répartition financière entre les partenaires.**

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
OPC Urbain	Ville	1.196	292 642	350 000	350 000	245 000 (70%)							105 000 (30%)

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
OPC Urbain	Ville	1.196	290 616	347 577	290 616	124 370 (43%)			50 000 (17%)				116 246 (40%)

❖ **La ligne « Charte paysagère » est modifiée sur sa base prévisionnelle de financement.**

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Charte paysagère	Ville	1.196	50 167	60 000	60 000	60 000 (100%)							

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Charte paysagère	Ville	1.196	50 167	60 000	50 167	50 167 (100%)							

- ❖ La ligne « Conduite de projet (mission d'accompagnement) » est modifiée. Son intitulé est précisé : « Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ». Sa base prévisionnelle de financement est également modifiée (prise en compte du coût HT), et connaît une nouvelle répartition financière.

Ligne initiale issue de la maquette du 15/10/2010 :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Conduite de projet (mission d'accompagnement)	Ville	1.196	334 448	400 000	400 000	220 000 (55%)			60 000 (15%)				120 000 (30%)

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Département	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)	Ville	1.20	401 761	482 113	401 761	215 007 (54%)			60 000 (15%)				126 754 (32%)

- ❖ La ligne « Concertation Corsy/Beisson » est modifiée sur sa base prévisionnelle de financement ainsi que sur une nouvelle répartition financière entre les partenaires

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Concertation Corsy/Beisson	Ville	1.196	250 836	300 000	300 000	240 000 (80%)			60 000 (20%)				

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Concertation Corsy/Beisson	Ville	1.196	250 836	300 000	250 836	190 836 (76%)			60 000 (24%)				

- ❖ La ligne « Mission d'évaluation » est modifiée sur sa base prévisionnelle de financement ainsi que sur une nouvelle répartition financière entre les partenaires

Ligne initiale :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI CPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Mission d'évaluation	Ville	1.196	83 612	100 000	100 000	50 000 (80%)			20 000 (20%)				30 000 (30%)

Ligne modifiée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	CDC
Mission d'évaluation	Ville	1.196	83 612	100 000	83 612	33 612 (40%)			20 000 (24%)				30 000 (36%)

Article 3.3 : les opérations hors convention :

– **Le programme de développement économique et commercial Corsy**

Suppression de la ligne financière « Construction des espaces commerciaux et artisanaux ».

Dans le cadre du transfert de domanialité entre la Ville et PAH, la Ville procède à un échange sans soulte de la parcelle du terrain du stade (constructions 35 logements de la Résidence des Jardins de Corsy-PAH) avec celle libérée par la démolition des bâtiments square des buissons ardents.

PAH réalise la démolition et le dévoiement des réseaux inhérents dans le cadre du programme de démolition du PRU.

La Ville a désigné, suite à un appel à projet, le groupe Lazard en charge de construire sur cette emprise en 2015 un bâtiment à vocation économique et commerciale. Ce nouvel équipement accueillera au rez-de-chaussée les commerçants actuels de Corsy (tabac/presse ; boulangerie ; épicerie) et nouvel arrivant (opticien), mixés à d'autres services et, sur les trois niveaux en étages, des plateaux tertiaires.

Cet ensemble présente un futur point focal de la vie du quartier comme un signal fort d'entrée de ville sur un des axes majeurs (route de Galice) menant au centre d'Aix.

– **Opération MédiCorsy**

Relocalisation en entrée de quartier à l'angle de l'av. du Jas de Bouffan et de l'av. Jean Dalmas de la pharmacie initialement installée en pied d'immeuble 13H (av. du Jas de Bouffan).

– **Entrée de ville route de Galice (TPA)**

L'aménagement des entrées de villes est l'une des compétences facultatives du Territoire du Pays d'Aix. Son objectif est d'améliorer la sécurité, donner une place à tous les modes de déplacement, mettre en valeur et donner une bonne lisibilité aux usagers de cette zone de transition entre la campagne et la ville, et enfin veiller à l'esthétique des aménagements. La Communauté effectue les études et réalise les travaux sur les points d'entrées de ville de l'ensemble de ses 36 communes.

Au titre de cette compétence, le TPA a inscrit l'entrée de ville route de Galice dans son programme d'intervention.

– Réfection des écoles

La Ville tient à intégrer la dimension éducative comme vecteur du développement social avec un travail amorcé sur le bâti des établissements scolaires situés dans ou autour du périmètre du PRU (écoles Corsy et Mistral et groupe scolaire Les Lauves).

Les objectifs consistent à :

- Remettre en état un parc usagé,
- Répondre à des besoins nouveaux liés l'impact des démolitions (gérer les flux) et éviter la fermeture potentielle de classe durant ce temps transitoire,
- Favoriser la mixité et redonner de l'attractivité au quartier par la rénovation des bâtiments scolaires,
- Penser l'école autrement en lien avec les équipements socio-culturels,
- Articuler le programme urbain avec le projet éducatif : intégrer les ateliers scientifiques et techniques dans les projets d'école et les projets pédagogiques des ALSH.

– Reprise des réseaux d'eau usée et d'adduction d'eau potable

Dans le cadre de la requalification des voiries, l'effet levier de la rénovation urbaine permet la reprise des réseaux d'eaux usées et d'adduction d'eau potable par les services de la ville. Ces derniers sont financés, sur le budget annexe de la ville, à hauteur de 580 060 € TTC (reprise des réseaux d'eaux usées et d'adduction d'eau potable sur Jas de Bouffan, rue du Cèdre vert et Allée des Platanes) et programmés en cohérence avec le calendrier de la rénovation urbaine.

– Parc Cézannien

A Beisson subsiste une zone non traitée à l'arrière du bâtiment J. Ainsi, dans le cadre de la requalification des espaces verts, la Ville souhaite développer à cet endroit un espace aménagé et qualitatif. La prise en charge financière de cette opération est entièrement supportée par la Ville.

Création de logements sociaux hors convention

❖ « Construction de 18 logements sur site Beisson »

Cette opération fait partie de l'opération de reconstruction de 33 logements sur Beisson, bâtiment N. Il s'agit des 18 logements (33 – 15) non financés par l'ANRU mais financés au titre du droit commun par l'Etat, le CD13 et le TPA.

Situés en QPV, ces 18 logements ont nécessité, en raison de leur contexte et de leur historique, une dérogation aux règles de financement de droit commun obtenu le 04/12/2015.

Ligne créée :

Détail des Opérations	MOA	TVA	Coût HT	Coût TTC	Base de finan. Prév.	Ville	EPCI TPA	Conseil Départemental	Conseil Régional	Etat	ANRU	Prêts bailleurs	Fonds propres bailleurs
Construction de 18 logements sur site Beisson	13H	1.055	2 746 907	2 897 987	2 897 987		208 110 * (7%)	434 698 (15 %)		60 000 (2 %)		1 940 156 (67%)	255 023

* Par délibération du Bureau Communautaire du 17 décembre 2015, la CPA a octroyé une subvention de 208 110 € à 13 Habitat pour la construction de 18 logements sociaux.

❖ « Construction de logements sur site Corsy » : 13 Habitat prévoit la construction de logements sociaux dans le quartier Corsy après démolition du LOPOFA (40 environ sous réserve de dérogation QPV).

Article 3.4: L'article 7.1 du titre II « l'Engagement de l'ANRU » est précisé.

L'engagement de l'Agence sur le projet initial était de 2 000 099 €.

Compte tenu du coût très élevé des travaux de réhabilitation et de l'effort consenti par les bailleurs, la subvention de 165 907 € affectée sur les opérations de résidentialisation a été transférée sur le programme de réhabilitation.

De plus, un complément de 500 000 € a été accordé par le délégué territorial adjoint de l'Anru en mars 2012, réparti au prorata du nombre de logements réhabilités.

L'engagement de l'Agence sur le projet, dans le cadre du présent avenant, est donc porté à un montant global maximal de 2 500 099 € imputé sur les « crédits d'opérations isolées » de l'ANRU et décliné selon les opérations financières ci-après :

Tableau de synthèse des participations initiales et après avenant :

Opérations	Convention initiale	Avenant
Démolition	1 356 024	1 355 878
Création logements sociaux	478 168	478 314
Réhabilitation	0	665 907
Résidentialisation	165 907	0
TOTAL	2 000 099 €	2 500 099 €

Article 3.5: L'article 7.2 du titre II « l'Engagement de l'Etat » est précisé.

L'Etat participe au financement d'équipements publics et aux constructions destinées à la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des aides à la pierre.

Concernant la construction hors site PAMINA (30 logements) par 13 HABITAT

Dans la convention, l'Etat prévoyait le financement de cette opération en crédits « droit commun », sur la base d'un programme initial de 38 logements à construire en 2012. Pour des raisons techniques, ce programme a été ramené à 30 logements. Les travaux sont prévus début 2016. Compte tenu :

- d'une part de la diminution du nombre de logements et du retard du délai d'exécution de ce programme,
- d'autre part de la situation du quartier Corsy inscrit en « quartier prioritaire de la ville » (QPV) dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville (loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21/02/2014),

une dérogation exceptionnelle de l'Etat a été accordée pour fixer sa participation, conditionnée aux engagements de 13 Habitat de réaliser les deux programmes de construction neuve Pamina/Corsy et Bâtiment N/Beisson, et de respect du calendrier de dépôt du dossier de financement au titre de l'année 2015.

Concernant la construction hors site La Chevalière par PAH

Dans la convention, le financement de cette opération par l'Etat était prévu sur des crédits « droit commun », sur la base d'un programme conçu par 13 Habitat qui devait être réalisé en 2012. Ce programme a été transféré au bailleur Pays d'Aix Habitat.

Compte tenu des engagements de calendrier non respectés pour la réalisation de l'opération, soumise encore à de nombreux aléas, et des changements de nature du projet non encore précisé à ce jour, l'Etat n'est pas en mesure de confirmer la mobilisation du droit commun attendu.

Concernant la construction de la médiathèque par la Ville

Dans la convention, l'Etat prévoyait le financement de cette opération en crédits « droit commun » à hauteur de 480 000 €. La ville ayant fait le choix d'implanter le projet sur un autre site, le financement correspondant sera étudié lors de sa réalisation.

Tableau de synthèse des participations initiales et après avenant :

Opérations	Convention initiale	Avenant
Création logements sociaux	1 022 000	583 750 € (déduction faite du financement de la Cheva
Equipements publics	498 000	18 000
TOTAL	1 520 000 €	601 750 €

Article 3.6: L'article 7.3 du titre II « l'Engagement de la Ville » est précisé.

Objet: clarifier les domanialités foncières / rétrocessions / nouvelle participation ville / suppression ligne divers : *“participation Ville liée aux produits des cessions foncières”*

Description: cessions à titre onéreux / à l'€ symbolique

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine, le foncier public est mobilisé pour permettre la réalisation d'aménagements d'espaces publics et des constructions neuves (bâtiment).

3.6.1 Cession à titre onéreux:

La Ville s'engage à ré-injecter la totalité du produit des cessions foncières liées directement aux opérations de rénovation urbaine. Ainsi la colonne « divers : participation Ville liée aux produits des cessions foncières... » est supprimée.

Ces transactions foncières seront contractualisées entre les propriétaires (bailleurs sociaux ou copropriétés privées) et la Ville:

Transaction ville / Pays d'Aix Habitat:

Conformément à la délibération N°2013.166: la Ville cède à l'OPH Pays d'Aix Habitat l'emprise de terrain à détacher de la parcelle cadastrée CR162 (rès. “les jardins de Corsy” surface de 2980 m²). Les Services des Domaines ont défini une valeur vénale de 894 000,00 € HT.

Les Services des Domaines ont également défini, la valeur vénale de la parcelle acquise par la ville après démolition des bâtiments du square des buissons ardents (détachement de la parcelle CR164, surface de 2957 m²): de 887 000,00 € HT.

Le montant de la soulte au bénéfice de la Ville s'élève à : 894 000,00 € - 887 000,00 € = 7 000 €.

Compte tenu du faible montant de la soulte et du fait que l'OPH Pays d'Aix Habitat procède à la démolition des deux immeubles des Buissons Ardents et au dévoiement des réseaux l'échange, sans soulte, des parcelles tel que présenté sera opéré.

Le montant de la transaction entre PAH et la Ville concernant le terrain de la Chevalière (DK0123) est actuellement en cours d'estimation.

Transaction ville / 13 Habitat (PAMINA):

Conformément à la délibération N° 2014-207 du 21 juillet 2014, la Ville cède à 13H les parcelles cadastrées CR n° 43 et 141 pour un prix de cession fixé à 302 700 € (foncier de l'opération Pamina). Le compromis a été signé le 15/12/2015.

Les travaux de dépollution du site (estimés à 15 000€ TTC env.) ont été déduits du prix de cession dû à la Ville d'AIX-EN-PROVENCE.

Transaction ville / Groupe LAZARD:

Montant de la cession pour construction de l'équipement commercial **870 000€ HT** (délibération 2013.353 du 08/07/2013)

La ville s'engage à réinjecter le bénéfice de ces transactions en faveur du programme global et de l'équilibre général des opérations soit 1 829 970€ TTC. (789 450 + 1 040 520)

3.6.2 Cession à l'€uro symbolique:

Objectif de clarification du foncier en respectant les critères d'intégration dans le Domaine Public.

Sont prévues les cessions suivantes qui feront, ou non, l'objet de travaux (travaux d'aménagement d'espaces publics et de réfection des réseaux):

Beisson :

- place / entrée nord (E) : référence cadastrale AW 0298 (PAH) / AW 0296
- esplanade centrale / espaces verts (J) : référence cadastrale AW0298 (PAH) / AW0296 (13H)
- rue Albert Lebrun (B) : référence cadastrale AW 0296 (13H)
- Avenue Poincaré (A) (13H)
- Avenue Vincent Auriol extérieur (C) (13H)
- Parking Atelier Cézanne (B') (13H)
- Belvédère Beisson (D) : référence cadastrale AW0298 (PAH) / AW0296 (13H)

Corsy :

- rue du chemin de fer (2) : référence cadastrale CR 0058 (13H)
- av. Jas de Bouffan nord (3) : référence cadastrale CR 0058 (13H)
- parking - av. Jas de Bouffan nord (3') : référence cadastrale CR 0058 (13H)
- allée cèdre vert / parvis école (4) : référence cadastrale CR 0058 et CR 0031 (13H)
- place centrale (5) : référence cadastrale CR 0031 (13H) / CR 0033 (PAH)
- allée des platanes (6) – hors extension : référence cadastrale CR 0033(PAH)
- av. Jas de Bouffan sud (7) : référence cadastrale CR 0031 (13H) / CR 0033 (PAH) / CR 0035 (copropriété Galice) / CR 164 (groupe LAZARD) / CR 165 (PAH)
- parcours paysager / espaces verts (9) : référence cadastrale CR 0058 (13H)

Tableau de synthèse des participations initiales et après avenant :

Opérations	Convention initiale	Avenant
Résidentialisation	165 907	353 397
Aménagements	4 006 000	7 048 639
Equipements publics	3 109 054*	868 981
Ingénierie – conduite de projet	1 021 000	718 111
TOTAL	8 301 961 €	8 989 128 €

* montant de l'équipement public médiathèque inclus

Article 3.7: L'article 7.4 du titre II « l'Engagement du Territoire du Pays d'Aix » est précisé.

La Communauté du Pays d'Aix s'était engagée à soutenir financièrement la réalisation du programme du PRU à hauteur de 13 601 697 €. Prenant en compte les demandes de participations supplémentaires de PAH liées aux surcoûts des opérations de réhabilitation, la CPA avait décidé de majorer sa participation globale à hauteur 15 918 800 € ce qui représentait :

- 23 % du coût total des opérations du programme qui s'élève à 68 964 618 € TTC.
- 28% du coût total des opérations de créations de logements sociaux, de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation qui s'élève à 56 744 968 €.

Cette participation concerne les opérations de démolition, de construction, de réhabilitation et de résidentialisation portées par les bailleurs sociaux PAH et 13H. Pour chaque opération la subvention du Territoire du Pays d'Aix (TPA) sera attribuée au maître d'ouvrage sur présentation d'un dossier opération par opération et chaque opération fera l'objet d'une convention financière entre le TPA et le bailleur.

De plus, afin de respecter le règlement ANRU en particulier le pourcentage maximal du déficit subventionnable autorisé pour les opérations de démolition (70%), les crédits du TPA, affectés initialement à cette famille d'opérations, ont été redéployés sur d'autres opérations éligibles portées par les bailleurs sociaux.

	MOA	BASE SUBVENTIONNABLE	PARTICIPATION TPA (avenant 1)	COMPENSATION DEMOLITIONS + droit commun TPA (avenant 2)
Démolition bâtiment N Beisson	13H	1 147 597	355 755	
Démolition bâtiment Lopofa Corsy	13H	2 403 264	889 208	
Démolition buissons ardents entrées 1 à 4 Corsy	PAH	1 598 899	470 810	
Construction hors site Corsy Pamina (50% PLAI / 50% PLUS)	13H	4 829 980	1 255 795	419 611
Construction sur site Beisson (75% PLAI / 25% PLUS CD)	13H	2 414 990	628 883	209 806
Construction hors site Chevalière (50% PLAI / 50% PLUS)	PAH		375 728	
Construction Corsy « jardins de Corsy » (75% PLAI / 25% PLUS CD)	PAH	5 090 886	450 798	
Construction hors site Grassie / Ravanas (100 % PLAI)	SACOGIVA	3 017 553	428 493	
Réhabilitations Beisson / Corsy	13H	10 687 683	2 381 853	
Réhabilitation Beisson bâtiment E	PAH	1 837 053	956 108	
Réhabilitations Beisson	PAH	9 051 490	3 242 666	
Réhabilitations Corsy	PAH	5 236 543	1 819 288	
Résidentialisations Beisson / Corsy	13H	2 047 571	720 062	
Résidentialisations Beisson	PAH	1 534 111	491 884	
Résidentialisations Corsy	PAH	359 616	115 304	
		57 679 859	14 582 635	629 417

Tableau de synthèse des participations initiales et après avenant :

Opérations	Convention initiale	Avenant
Démolition	4 241 477	1 715 773
Création logements sociaux	2 853 255	3 139 697
Réhabilitation	5 179 712	8 399 915
Résidentialisation	1 327 252	1 327 250
TOTAL	13 601 697 €	15 918 800 €

Tableau de synthèse des participations **hors convention**:

	MOA	BASE SUBVENTIONNABLE	COMPENSATION DEMOLITIONS + droit commun TPA
Construction de 18 logements sur site Beisson	13H	2 897 987	208 110

Article 3.8: L'article 7.5 du titre II « l'Engagement de la Caisse des dépôts et Consignations » est précisé.

Tableau de synthèse des participations initiales et après avenant :

Opérations	Convention initiale	Avenant
Ingénierie – conduite de projet	333 000	340 800
TOTAL	333 000 €	340 800 €

Article 3.9: L'article 7.6 du titre II « l'Engagement de la Région » est précisé (sous réserve de validation par l'exécutif).

Tableau de synthèse des participations initiales et après avenant :

Opérations	Convention initiale	Avenant
Réhabilitations	2 108 575	2 108 574
Résidentialisation	663 626	663 625
Aménagements	744 000	744 000
Equipements publics	828 910	349 573
Ingénierie – conduite de projet	206 000	206 000
TOTAL	4 551 111 €	4 071 772 €

Article 3.10: L'article 7.10 du titre II « l'Engagement du Conseil Départemental des Bouches du Rhône » est précisé (sous réserve de validation par l'exécutif).

Tableau de synthèse des participations initiales (04/03/2011) et après avenant :

Opérations	Convention initiale	Avenant
Création de logements sociaux	861 212	815 628
Réhabilitations	1 575 325	1 804 075
Aménagements	0	0
Equipements publics	0	206 359
TOTAL	2 436 537 €	2 826 062 €

	MOA	BASE SUBVENTIONNABLE	PARTICIPATION CD13 (avenant 1)
Construction de 18 logements sur site Beisson	13H	2 897 987	434 698

Article 3.11: L'article 7.7 du titre II « l'Engagement de 13 Habitat » est précisé.

Tableau de synthèse des participations initiales et après avenant :

Opérations	Convention initiale				Avenant			
	TVA	Logts	Prêts	Fonds propres	TVA	Logts	Prêts	Fonds propres
Démolitions	19,60%	105	0	0	5,50%	105	0	1 331 074
Création logements sociaux	5,50%	90	9 267 077	2 326 394	5,50%	45	3 804 265	232 158
Réhabilitation	5,50%	474	5 235 113	345 370	10%	474	5 235 113	782 593
Résidentialisation	5,50%	474	504 043	36 003	20%	474	720 062	67 399
Const. MSP.							359 183	
TOTAL			15 006 233	2 707 767			10 118 623	2 413 224

	MOA	BASE SUBVENTIONNABLE	Prêt 13H	Fonds propres
Construction de 18 logements sur site Beisson	13H	2 897 987	1 940 156	255 023
TOTAL 13H (y/c hors convention)			12 058 779	2 668 247

Article 3.12: L'article 7.8 du titre II « l'Engagement de Pays d'Aix Habitat » est précisé.

Tableau de synthèse des participations initiales et après avenant :

Opérations	Convention initiale		Avenant	
	Prêts	Fonds propres	Prêts	Fonds propres
Démolition	0	0		747 035
Création logements sociaux	4 680 412	0	4 136 191	666 959
Réhabilitation	6 581 965	0	6 536 190	573 653
Résidentialisation	455 393	0	455 391	0
TOTAL	11 717 770 €	0 €	11 127 774 €	1 240 609 €

Article 3.13: L'article 7.8 du titre II « l'Engagement de la SACOGIVA » est précisé.

Tableau de synthèse des participations initiales et après avenant :

Opérations	Convention initiale		Avenant	
	Prêts	Fonds propres	Prêts	Fonds propres
Création logements sociaux	2 052 656	150 878	2 012 943	150 877
TOTAL	2 052 656 €	150 878 €	2 012 943 €	150 877 €

Article 3.14 : Changement d'intitulé du dispositif d'accompagnement au relogement.

L'intitulé faisant référence à la MOUS sur la maquette financière est corrigé comme suit :

Maquette initiale : « conduite de projet (missions d'accompagnement)

Maquette modifiée : « Maitrise d'ouvrage Urbaine et Sociale (MOUS) »

Article 4 : Date d'effet et mesure d'ordre

Le présent avenant prend effet à compter de la date apposée ci-après par le dernier signataire.

Les clauses de la convention non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.

Article 5 : Annexes

Liste des annexes

Annexe 1 : Tableau financier de l'avenant (cf. p.63)

Le présent avenant est établi en exemplaires originaux,

Signé à

le (JJ/MM/AAAA)

Pour l'Etat	
Pour le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur	
Pour le Conseil Départemental des Bouches du Rhône	
Pour la Ville d'Aix-en-Provence	

Pour le Territoire du Pays d'Aix	
Pour la caisse des dépôts et consignations	
Pour Pays d'Aix Habitat	
Pour 13 Habitat	
Pour SACOGIVA	

