

Relevé d'expérience n°9

VILLE DE MIRAMAS (13)

Montage du dossier ANRU de la Maille 2 - ZUS Nord de Miramas

Résumé

Le montage d'un projet ANRU et l'organisation des maîtres d'ouvrages.

Ce document fait état d'un dossier en cours d'instruction par les services de l'Etat au niveau local. Il sera ensuite soumis à l'approbation de l'ANRU.

Problématique et contexte, et méthodologie

Le contexte local

La Ville de Miramas figure parmi les 6 communes du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence (SAN), territoire d'environ 93 000 habitants. C'est la troisième agglomération des Bouches-du-Rhône en terme de population après celle de Marseille et d'Aix en Provence. Elle forme également une aire urbaine de 29 121 habitants avec la ville de Saint-Chamas.

La commune est composée de 2 entités urbaines bien distinctes: Miramas le Vieux, village historique qui domine l'étang de Berre ; et la "Ville Nouvelle" créée avec le chemin de fer - qui s'implante à partir de 1830 - et construite selon un plan rectiligne en damier. Miramas devient rapidement une gare de triage, puis un nœud ferroviaire important. On trouve aussi des installations militaires à proximité immédiate.

A la fin des années 1960, on assiste à une forte accélération démographique provoquée par l'expansion industrielle du pourtour de l'étang de Berre et du Golfe de Fos-sur-Mer.

C'est à cette période que se développe la partie nord de la ville nouvelle avec la création de la ZAC la Rousse (qui forme une partie de l'actuelle ZUS quartiers Nord de la Ville). La Ville a accueilli durant ces années 60, une part importante des premiers actifs de Fos-sur-Mer.

Miramas est une ville moyenne qui comptait 23 281 habitants en 2002. La population est faiblement diplômée, la part des ouvriers est importante (35% de la population active), le taux de chômage y est encore fort (18% sur la ville et 22% sur la ZUS en novembre 2005) et le nombre de bénéficiaires du RMI est élevé.

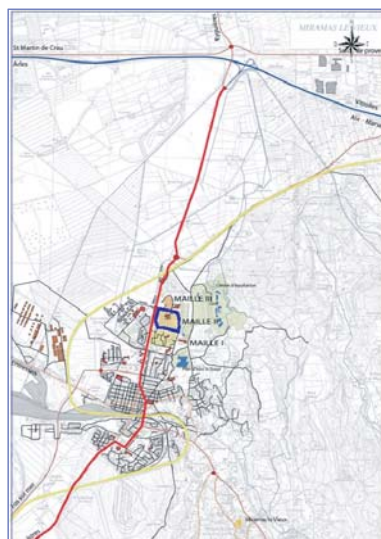
Une des originalités de la commune est son inscription très ancienne dans les dispositifs exceptionnels de la Politique de la ville. En effet, depuis la fin des années 70, Miramas s'est engagé dans un processus Habitat et Vie Sociale, puis de Développement Social des Quartiers et depuis les années 90 dans les procédures de Contrat de Ville.

Le périmètre du PRU

Le quartier de la Maille 2, construit au milieu des années 70, fait partie d'un ensemble plus vaste de 3 quartiers : Maille 1, 2, 3. Cet ensemble de Mailles fait partie de la ZUS Nord qui comprend en tout 5 quartiers.

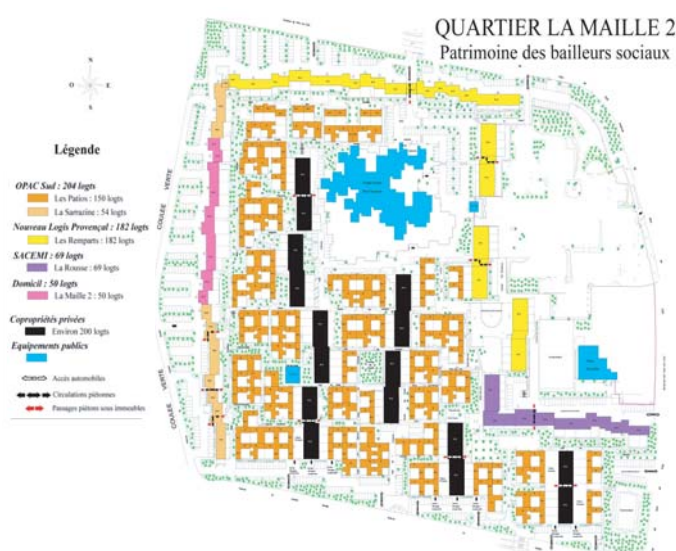
La Maille 2 marque véritablement l'entrée nord de la ville et des immeubles en forme de "remparts" constituent de ce fait la première image perçue de Miramas.

Plan d'ensemble et zoom sur le quartier



Ce quartier assure surtout une fonction résidentielle, même si la présence d'un groupe scolaire et d'un espace sportif en font un pôle de convergence. Cependant, il reste enclavé de par sa configuration urbaine.

697 logements composent le quartier avec la présence de quatre bailleurs sociaux (505 logements) et 8 copropriétés (192 logements), ce qui démultiplie le partenariat et les logiques d'intervention et en fait un quartier très complexe à appréhender.



■ Génèse du PRU

Le dossier de rénovation urbaine du quartier de la Maille 2 est né d'un constat de fortes problématiques sociales, urbaines et d'habitat, relevées par les élus locaux et les techniciens de la Ville. Les indicateurs sociaux sont plus manifestes sur ce quartier que sur le reste de la ville. De plus, les locataires du parc social n'étant pas organisés en association, ce sont des habitants de copropriétés qui se sont très tôt mobilisés et ont alerté les pouvoirs publics afin de déclencher une dynamique sur cette partie du territoire.

Le diagnostic du Contrat de Ville 2000 - 2006 a fait état de ces problématiques et propose des axes d'intervention en matière d'habitat et de développement social. Le quartier de la Maille 3 ayant fait l'objet d'un dossier de renouvellement urbain achevé en 2003 (démolitions, amélioration du cadre de vie et développement de la vie associative), l'idée était de continuer ces restructurations en les étendant à la Maille 2.

La ville a profité du développement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) pour se lancer dans ce vaste projet sur ce quartier. Deux principales difficultés se sont pourtant présentées dès le départ :

- Pas ou peu de bases de projet urbain sur ce quartier comme on pouvait les trouver dans des quartiers en GPV ou en ORU
- Le site de la Maille 2 n'a pas été classé par l'ANRU comme un des quartiers prioritaires.

Fin 2004, une étude pré-opérationnelle technique et financière de requalification du quartier a été engagée par le SAN Ouest Provence à la demande du Contrat de Ville. Cette étude a permis de réaliser un diagnostic urbain et social, et de dégager des axes d'interventions.

■ Le diagnostic

Etabli par un groupement de bureaux d'études, il a permis de relever des atouts et des difficultés du quartier en lien avec le reste de la Ville.

Il a consisté à faire une étude en 3 phases : un diagnostic, des scénarios d'aménagement avec un argumentaire comparatif et un rapport final sur l'hypothèse retenue en matière d'interventions. Il a permis de préciser l'état actuel du parcellaire, de proposer une ré affectation foncière, de déterminer les aménagements nécessaires, de fixer la nature des travaux, les surfaces et les prix, de traiter la problématique des copropriétés en difficulté, de définir un programme d'intervention et un phasage et de réaliser une estimation financière générale.

Ceci a abouti à la production d'objectifs généraux et notamment d'ouvrir le quartier sur la Ville avec, en outre, la création d'axes principaux et d'une entrée principale, une amélioration de la desserte, des accès et de la circulation des véhicules de sécurité, une amélioration du cadre de vie en s'appuyant sur la création d'espaces verts et de traitement des parkings, une humanisation de ce quartier et un questionnement sur le devenir d'espaces libérés par des démolitions et sur ceux actuellement en friche, les pratiques et les sentiments des habitants au travers d'entretiens avec les personnes ressources ont été prises en compte.

Dans un deuxième temps, le Contrat de Ville a demandé une assistance technique et financière pour monter le dossier de

présentation demandé par l'ANRU. Cette prestation a permis de mieux fixer les objectifs urbains et de mixité sociale par l'habitat ainsi que les actions d'accompagnement.

■ Le projet urbain et son organisation partenariale

L'objectif est d'améliorer significativement les conditions d'existence des habitants à l'identique des autres quartiers de Miramas à travers une restructuration profonde dans la durée visant aussi un changement d'image en prenant en compte les exigences particulières de l'ANRU.

Le dossier ANRU se compose de différentes opérations qui sont reprises ci-après :

En matière d'habitat :

- démolition de 126 logements sociaux
- reconstruction de 126 logements sociaux : 47 sur le site d'intervention et 79 hors du site sur 3 terrains en des lieux divers sur la commune.
- construction de 35 logements par la Foncière Logement,
- construction de 27 logements à loyer intermédiaire,
- construction de 100 logements en accession dont 18 maisons individuelles,
- réhabilitation de 378 logements sociaux,

Si au total le nombre de logements augmente sur le site c'est grâce à la présence de la friche de 2 Ha mais au total la densité du quartier sera plus faible.

- Un programme commun et cohérent de résidentialisation entre les 4 bailleurs sociaux afin de permettre une lisibilité entre espaces publics et espaces privatifs des immeubles,
- Une intervention sur les copropriétés par la mise en place d'une OPAH et d'un accompagnement des copropriétaires.

En matière d'aménagements urbains :

la reprise de tous les réseaux et de toutes les voiries, la création de nouvelles voiries, de parkings et de mobilier urbain, l'aménagement d'espaces verts, de places, de voies piétonnes

En matière d'équipements : la création d'un équipement public accueillant une structure petite enfance et une plate-forme de services publics ainsi qu'une annexe du centre social (à définir notamment avec les besoins de la population), la réhabilitation du groupe scolaire et du gymnase.

Compte tenu de la forte imbrication entre le SAN et la Ville, des modes de fonctionnement, des mécaniques financières particulières de ces administrations et des différentes thématiques sur lesquels le projet vient s'impliquer, une phase de négociation de " qui fait quoi " a dû se mettre en place.

L'équilibre social à travers l'habitat a été identifié de caractère communal, les aménagements prévus sont de compétence SAN, la charte d'insertion sera pilotée par la Maison de l'emploi à vocation intercommunale, l'OPAH nécessite la mise en place d'une double action : un diagnostic technique de MO SAN et une MOUS de MO Ville,

Le dossier de présentation est terminé depuis janvier 2006. Toutefois, des points financiers entre la Ville et l'agglomération ont été abordés afin d'équilibrer le projet financier. Le dossier de présentation à l'ANRU a été envoyé le 20 mars 2006 à la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

■ Les actions d'accompagnement

L'information et la concertation des habitants durant le projet : tout au long de la préparation du projet ont été associés les habitants du quartier afin d'évaluer leurs attentes et leurs besoins. Une réunion publique d'information générale du projet urbain a été animée par le Maire et le Contrat de Ville en décembre 2006. Les premières observations des habitants sont favorables. On a pu noter une coïncidence entre certains habitants et les projets de démolitions, même pour ceux qui seront touchés. Des réunions régulières seront dorénavant menées, sur le quartier, afin de déterminer les besoins à travers une réelle concertation. Une exposition du projet sera installée sur l'école, et pour associer les habitants au changement de leur quartier et accroître la mobilisation autour des évolutions de leur environnement, un projet mémoire pourra être élaboré avec des associations et/ou des professionnels (films, photos).

Une action de mobilisation des habitants a été menée par le contrat de ville afin de faire émerger des associations d'habitants. L'association des copropriétaires a été montée début 2005 et a pour objet de fédérer les 8 copropriétés. Un travail de repérage des habitants des logements sociaux sera effectué afin d'organiser aussi une association ou une amicale de locataire qui puisse être référente sur ce projet.

Relogement des locataires concernés par les démolitions : Une MOUS sera désignée par la ville en lien avec les bailleurs sociaux pour assurer le relogement des locataires. Une enquête sociale sera réalisée afin d'identifier les situations et le recueil des souhaits. Ces dispositifs seront complétés par un atelier relogement animé par le chef de projet rénovation urbaine afin de préparer les commissions d'attribution dans le cadre d'un dispositif partagé. Les travailleurs sociaux des organismes concernés (bailleurs sociaux, CCAS, associations oeuvrant en ce sens) seront mobilisés par la MOUS afin d'effectuer un plan d'accompagnement social du relogement. L'idée est de guider les familles à toutes les étapes du relogement (demande, suivi et passage en commission, déménagement)

Une charte d'insertion est en cours d'élaboration par la Direction Emploi Formation Insertion du SAN Ouest Provence en lien avec le Contrat de Ville de Miramas.

En fonction de la labélisation de la Maison de l'emploi au 31 janvier 2006 à Istres, cette nouvelle structure se chargera du pilotage du programme d'insertion du projet. Il s'agit d'une fonction d'animation et de coordination entre les différents acteurs qui doit assurer efficacité, mutualisation et lisibilité du programme. L'offre de service doit s'organiser au plus prêt du territoire concerné et privilégier tout autant la population que les entreprises employeurs.

Au regard des profils des personnes en parcours d'insertion sur la ZUS Nord, et dans l'attente de mieux connaître les métiers proposés et les volumes de postes de travail, on peut déjà prévoir qu'un important travail d'orientation, de préparation à l'emploi et de formation professionnalisante sera à développer en amont du démarrage de ce dossier.

Les lots périphériques à ceux du bâtiment proprement dits (VRD, espaces verts, contrôles d'accès, sécurité des chantiers, restauration de chantier et plus globalement les conditions d'hygiène et de sécurité, etc...) seront à privilégier pour l'accès des personnes ciblées par la clause d'insertion.

■ Montage d'un projet global dans le cadre d'un contexte local complexe

L'aspect urbain du quartier de la Maille 2 est un des reflets de son approche organisationnelle. En effet ce secteur est très étanche et dès que l'on y pénètre, il est labyrinthique et illisible pour celui qui ne l'a jamais traversé. Il est, par ailleurs, composé de 4 bailleurs sociaux et de 8 copropriétés gérées par 4 syndicats professionnels de gestion et 2 syndicats bénévoles. Cette organisation démultiplie ainsi le partenariat et les logiques d'intervention de ce type de projet alliant ainsi habitat social et habitat privé en copropriété.

Alors que le projet global de rénovation urbaine, porté par le Maire, nécessite une convergence des priorités des maîtres d'ouvrage et des exigences des financeurs, le projet d'aménagement révèle la complexité du montage juridique, foncier, financier et fiscal entre la ville et l'agglomération.

L'établissement Public d'Aménagement et de Développement (EPAD) est l'aménageur du SAN et devrait être le concessionnaire sur les opérations d'aménagement ainsi que l'opérateur de la conduite opérationnelle du PRU.

L'ANRU veille à ce que l'ingénierie du PRU soit coordonnée et suivie sur l'ensemble des opérations du projet mené par les différentes maîtrises d'ouvrages.

D'une façon plus générale, l'aménagement des villes a évolué vers des interventions sur un tissu urbain beaucoup plus complexe à gérer : rénovation d'îlots, restructurations urbaines, mêlant réhabilitations et démolitions, logements locatifs et en accession à la propriété, activités, équipements... Cette évolution pose des problèmes nouveaux d'organisation, de choix de procédure ou de modes de financements depuis la loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine (Loi Borloo).

En conclusion, la conduite du PRU sur un site occupé par une population est un élément essentiel qui doit guider la réussite des objectifs fixés. Il est indispensable que l'ensemble des actions, qu'elles soient techniques ou sociales au sens large, puissent être étroitement mises en relation et dépassent ainsi tout dysfonctionnement politique.



Quartier de La Maille II
© Contrat de Ville de Miramas

■ Aspects pratiques ...

■ Le pilotage

Le pilotage global du projet sera assuré par la Mairie de Miramas à travers une équipe projet. Toutefois, compte tenu des compétences du SAN Ouest Provence, la **conduite opérationnelle** sera réalisée par ce dernier en lien étroit avec la Ville. Il s'agira de mettre en place une conduite de type OPC Urbain avec une gestion technique et financière du projet, la coordination générale, la planification des opérations, la gestion des délais, la mise à jour, les expertises techniques et juridiques.

La **conduite stratégique** du projet sera réalisée par la Ville de Miramas avec le suivi du dispositif partenarial (instances de pilotages, conférence des financeurs, suivi de l'équipe pour les copropriétés, suivi des outils partenariaux, charte inter-bailleurs, atelier de relogement, convention de GUP, suivi de la charte d'insertion, suivi de la politique de concertation et d'information et mise en œuvre d'une démarche d'évaluation du projet).

Il est à noter que l'équipe opérationnelle du contrat de ville a été chargée de monter l'ensemble du PRU. Elle a effectué le suivi et l'élaboration des commandes publiques, le suivi des bureaux d'études, le montage de l'instance de pilotage, la mobilisation des partenaires...

■ L'engagement financier des différents acteurs

L'engagement financier des partenaires n'est à ce jour pas encore arrêté. Toutefois les propositions sont les suivantes, sous réserve d'approbation :

La **Ville de Miramas** participera au projet à hauteur de 1 163 100 €

Le **SAN Ouest Provence** a d'ores et déjà voté un budget de 5 000 000 € lors de son conseil communautaire de novembre 2005. L'APS du projet urbain qui sera piloté par le SAN permettra d'affiner les coûts.

Le concours du **Conseil Général des Bouches du Rhône** a été estimé à partir des subventions de droit commun identifiées, soit 4 092 557 €

Le concours de la **Région PACA** a été estimé à partir des subventions de droit commun identifiées, soit 1 148 466 €

Les **bailleurs sociaux** contribueront en fonds propres à hauteur de 17 483 000 € et mobiliseront 14 895 000 € de prêts.

Le dossier est soumis à l'approbation de l'**ANRU** dont la contribution demandée au déficit de l'opération représente 31 % du coût TTC soit 15 259 120 €

La participation demandée à la **Caisse des Dépôts et Consignations** concerne le pilotage et les crédits d'ingénierie à hauteur de 207 500 € TTC.

■ Mise en œuvre et calendrier

Si le PRU est approuvé par l'ANRU, le démarrage des travaux est espéré en début d'année 2007. Toutefois sera proposé, après accord de l'ANRU en RTP, de débiter en 2006 par l'étude d'aménagement urbain qui permettra de perfectionner le phasage du projet. Il sera aussi prévu de démarrer notamment par l'opération d'acquisition amélioration de logements de la ville par NLP pour la reconstitution de 9 logements sociaux.

Les équipes de conduite stratégique et opérationnelle du PRU seront mises en place début 2007 pour les 5 ans du projet. Certaines opérations sont conditionnées par d'autres opérations. Le détail sera réalisé non seulement par le bureau d'étude pour l'étude d'aménagement urbain mais aussi par l'équipe de conduite opérationnelle du PRU.

■ Point de vue...

Monsieur VARRET,
Responsable des projets de
rénovation urbaine à l'OPAC SUD.

Le projet de rénovation urbaine de la Maille 2 permet d'introduire une meilleure cohérence et lisibilité dans ce quartier des années 1970.

L'articulation entre les Mailles 1 et 3, à travers ce quartier, la restructuration et le traitement des espaces publics ou résidentiels et l'aménagement de la friche ouest donneront un aspect "achevé" à ce morceau de ville.

Les bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage d'opérations d'investissement importantes mettront ainsi à disposition des habitants et du quartier un parc neuf ou renouvelé et diversifié. Ceci permettra également de favoriser un meilleur équilibre et une meilleure réponse aux besoins de familles (qualité, taille des logements, mutations volontaires etc...). Le traitement des copropriétés, au cœur du quartier, est un élément déterminant de la réussite de cette opération.

■ CONTACTS :

Anita NOBILI,
Chef de projet Contrat de Ville
Benjamin JOUVE,
Chargé de Mission Habitat GUP
Tél : 04 90 58 79 77
Mel : contrat.ville@mairie-miramas.fr

Laure PORTALE,
Chargée de mission Capitalisation,
CRPV-PACA
Tél. : 04 96 11 50 45 / Fax : 04 96 11 50 42
Mél : laure.portale@crpv-paca.org

Vous pouvez consulter d'autres documents liés aux relevés d'expériences sur le site web du CRPV-PACA à la rubrique Capitalisation à l'adresse suivante : <http://www.crpv-paca.org>

Maquette : Mustapha Berra, avril 2006

■ Documents associés à l'action

PowerPoint de présentation du projet aux habitants

D'autres documents pourront être mis à disposition une fois le dossier validé par l'ANRU tels que :

- Le bilan sommaire des aménagements dans le cadre d'une concession,
- La Charte inter-bailleurs.

■ Sigles

NLP : Nouveau Logis Provençal
OPC Urbain : Ordonnancement, Pilotage et Coordination
RTP : Réunion Technique Partenariale
SAN : Syndicat d'Agglomération Nouvelle