

Projet de Rénovation Urbaine Centre Ancien de Toulon Convention 2006 – 2011



SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION	3
<u>PREAMBULE</u>	5
<u>TITRE 1 – LES DEFINITIONS</u>	8
<u>TITRE II – LE PROJET</u>	9
<u>Article 1 – le contenu du projet urbain</u>	11
	11
<u>Article 2 – L’organisation de la conduite du projet d’ensemble</u>	14
2-1. Le pilotage stratégique du projet d’ensemble :	14
2-2. Le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement- Pilotage- Coordination) :	15
2-3. Les maîtrises d’ouvrage d’opérations :	15
2-4. Le choix et l’organisation de la maîtrise d’œuvre urbaine :	17
<u>Article 3 – La concertation et l’information sur le projet</u>	17
3-1. Outils de concertation du porteur de projet :	17
TITRE III – LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L’ANRU	18
<u>Article 4 - Les opérations subventionnées par l’ANRU</u>	18
4-1. L’intervention de L’ANRU sur l’ingénierie de projet :	18
4-2. L’intervention de l’ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social :	20
4-3. L’intervention de l’ANRU dans le cadre du traitement des centres anciens :	26
4-4. L’intervention de l’ANRU sur les espaces et les équipements :	28
<u>Article 5 - Les contreparties cédées à Foncière Logement</u>	29
<u>Article 6 - L’échéancier de réalisation</u>	31
<u>Article 7 – Le plan de financement des opérations subventionnées par l’ANRU</u>	32
<u>TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D’ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET</u>	33
<u>Article 8 - Les opérations non subventionnées par l’ANRU</u>	33
<u>Article 9 - Le plan de relogement</u>	34
<u>Article 10 - Les mesures de développement économique et social</u>	35
10-1. Les actions de développement économique et social :	35
10-2. Les actions en faveur de l’éducation et de la culture :	36
10-3. La gestion urbaine de proximité :	37
<u>Article 11 - Les mesures d’insertion par l’économie et l’emploi des habitants</u>	38
<u>TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES</u>	42
<u>Article 12 - Les engagements financiers des signataires</u>	42
12-1. Modalités d’attribution et de versement des subventions de l’Agence :	42
12-2. Modalités d’attribution et de versement des prêts de la CDC	42

<u>TITRE VI- L’EVALUATION ET L’EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS</u>	42
<u>Article 13- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle</u>	42
13-1.	42
13-2.	43
13-3.	43
13-4.	43
<u>Article 14 - les missions d’évaluation</u>	44
14-1.	44
14-2.	44
14-3.	44
<u>Article 15 - les avenants à la convention</u>	44
15-1. Avenants :	44
15-2. Avenants simplifiés :	45
<u>Article 16 - les conséquences du non respect des engagements</u>	45
16-1.	45
16-2. Procédures mises en œuvre et suites données :	47
<u>TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES</u>	47
<u>Article 17 - Archives filmographiques et photographiques</u>	47
<u>Article 18 – La clause de renégociation de la convention</u>	47
<u>Article 19 – Le traitement des litiges</u>	47
<u>Article 20 – Signalétique des chantiers</u>	48
<u>COMPOSITION DES ANNEXES :</u>	
Annexe 1 : Composition du programme physique : localisation des opérations	53
Annexe 2-A : Planning de réalisation des opérations	60
Annexe 2-B : Tableau financier et échéancier	64

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par son Directeur Général, Monsieur Philippe VAN DE MAELE, ci après dénommée l'ANRU ou l'Agence,

La Commune de TOULON, représentée par son Sénateur Maire, Monsieur Hubert FALCO, ci-après dénommée le porteur de projet ou la ville, habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 23 mars 2006,

L'Association Foncière Logement, représentée par son Président, Monsieur Alain SIONNEAU, ci après dénommée Foncière Logement,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Régional, Monsieur Christian OLIVERES,

Le Département du Var représenté par son Président du Conseil Général, Monsieur Horace LANFRANCHI, ci-après dénommé le Département,

La Communauté d'Agglomération, TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, représentée son Premier Vice- Président, Monsieur Arthur PAECHT, ci-après dénommée TPM, habilité par la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 février 2006,

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat représentée par son délégué local, Monsieur Francisco RUDA, ci-après dénommée l'ANAH,

Toulon Habitat Méditerranée, représenté par son Président, Monsieur Robert CAVANNA, ci-après dénommé THM, habilité par la délibération votée en Conseil d'Administration le 14 septembre 2005,

Erilia, représentée par son Directeur Général, Monsieur VOGLIMACCI,

Le Logis Familial Varois, représenté par son Directeur Général Monsieur RAULIC, habilité par le Directoire lors de la séance du 13 mars 2006,

Sonacotra, représentée par son Directeur Régional, Monsieur ROUMAGERE, par délégation de Monsieur le Président de la Sonacotra, Monsieur Michel PELISSIER,

Var Habitat, représentée par son Directeur Général, Monsieur de TOURTIER, habilité par la délibération votée en Conseil d'Administration le 21 décembre 2005,

La Société Nationale Immobilière, représentée par son Directeur en charge du pôle intermédiaire, Monsieur Bernard THERY, dûment habilité à l'effet des présentes, par un pouvoir du Président du Directoire en date du 3 mai 2006,

Var Aménagement Développement, représentée par son Directeur Général Monsieur André BOUTEYRE, ci-après dénommée VAD,

L'Etat, représenté par le Préfet, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,

Ce qui suit :

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

Terre d'accueil et ville cosmopolite, TOULON est sortie du XXIème siècle après avoir subi les destructions massives de la guerre, une reconstruction hâtive et un urbanisme non maîtrisé. La ville doit aujourd'hui non seulement retrouver son unité pour assumer sa vocation de ville centre à l'échelle de l'agglomération mais également assumer une fonction touristique et portuaire prédominante entre les métropoles de Nice et de Marseille.

Le centre ancien de TOULON, onzième ville de France (165 000 habitants) et cœur d'une aire urbaine de plus de 500 000 habitants, est également la onzième zone urbaine sensible de France. Ce centre ancien est l'objet d'interventions dans le cadre de la politique de la ville depuis 1987 et fait partie des quartiers prioritaires inscrits au titre du contrat de ville 2000-2006.

La concentration de personnes en grande précarité, l'augmentation de la vacance locative (+ de 31 %) et commerciale (+ de 25 %), la présence diffuse au sein des îlots du centre ancien de logements dégradés notamment des meublés, la faiblesse du tissu commercial en raison du nombre peu important d'enseignes nationales présentes et du tissu économique environnant, enferment ce quartier dans une spirale de paupérisation.

Le projet d'intervention sur le centre ancien de TOULON s'inscrit au sein d'une politique territoriale en recomposition.

La création de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée a permis successivement la mise en révision du Plan de Déplacements Urbains (élargi aux onze communes de l'agglomération), la création d'un syndicat mixte pour la réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale et l'approbation en décembre 2004 d'un Programme Local de l'Habitat.

Les communes de l'aire toulonnaise ont signé en mai 2005 l'acte de candidature au statut de métropole et ont élaboré un projet de Contrat Métropolitain.

De plus, TPM a répondu à l'appel du Comité Interministériel de l'Aménagement du Territoire (Pôle de Compétitivité) et a été retenu dans les domaines des systèmes navals complexes autour de D. C. N.

Le Contrat Métropolitain pourrait être signé dès 2007 et permettrait la création de nombreux emplois dans le domaine du co-développement avec la Direction des Constructions Navales.

Dans le même temps, le Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et le Conseil Général du Var faisaient acte de candidature auprès de la Préfecture pour gérer et développer le port de TOULON, conformément à la possibilité ouverte aux collectivités locales par la loi du 13 août 2004.

Par ailleurs la Chambre de Commerce et d'Industrie travaille à la réalisation d'un Schéma de Développement de l'Urbanisme Commercial (SDUC) dans lequel s'inscrira le projet de développement commercial du centre ancien.

La ville de TOULON pour sa part, a défini son projet de développement du centre ville sur la base d'une étude de programmation réalisée par le bureau d'études « Partenaires Développement » afin de s'engager dans la diversification des activités économiques, de tirer profit des flux touristiques de la région et de développer l'activité commerciale au niveau de celui d'une aire urbaine.

Plusieurs études ont également été menées ; principalement liées au passage du transport en commun en site propre (sur les quartiers Pont Neuf- Escaillon, Pont du Las et Saint Jean du Var) et aux projets en cours de réalisation sur les quartiers en contrat de ville : Sainte Musse, Mon Paradis et Centre Ancien.

Enfin, l'inauguration de la gare routière et le lancement des travaux pour la réalisation du deuxième tube du tunnel de la traversée souterraine viennent compléter les équipements d'infrastructures indispensables à une ville centre.

Dans ce contexte d'évolution et de développement le centre ancien de TOULON ne peut rester en panne et se suffire de sa situation de ghetto. Le centre ancien et le centre ville doivent contribuer à l'essor de l'ensemble de l'agglomération.

Objectifs généraux du projet

Trois objectifs ont été retenus pour le centre ancien :

- 1 – développer et diversifier l'offre de logements (par la mise sur le marché de logements de qualité répondant aux normes de confort actuelles) pour retrouver la diversité sociale dans le cadre d'une politique de développement social et urbain renforcée;
- 2 – mettre à disposition des habitants du quartier les équipements nécessaires et développer l'offre de services ;
- 3 – assurer le développement économique notamment par un développement commercial digne du cœur d'une agglomération de plus de 400 000 habitants.

Pour y parvenir les leviers de requalification ont été identifiés, vecteurs d'identité et de « réparation urbaine » pour le quartier du centre ancien :

- La mise en valeur de la darse vieille et sa connexion avec le quartier : retrouver la façade maritime du centre ancien ;
- Le développement de l'offre universitaire et de formation du centre de l'agglomération au cœur même du quartier ;
- Le développement d'équipements structurants, d'échelle métropolitaine (notamment culturels), ainsi qu'un projet touristique et industriel, pour faire bénéficier le quartier de l'émergence d'une dynamique de cœur d'agglomération.

A l'exposé des objectifs et des leviers de requalification du centre ancien définis ci-dessus, il convient de rappeler que pour permettre de répondre à l'ambition de renouvellement urbain du projet, il est impératif de disposer d'un parc de logements d'accueil transitoire permettant le relogement des ménages concernés par les opérations de rénovation et restructuration lourde.

Enfin pour éviter l'éparpillement des actions, constaté depuis plus de vingt ans, il a été défini trois secteurs d'interventions : le secteur portuaire, le secteur universitaire et le secteur culturel

Le projet de rénovation urbaine cible l'essentiel de ses interventions sur le secteur portuaire.

Cette zone particulièrement sinistrée a pu être partiellement réhabilitée autour de la rue des Riaux, mais reste marquée par des opérations inachevées.

L'objectif est de parvenir à moyen terme à une réhabilitation d'ensemble du secteur pour réamorcer une dynamique de mixité sociale.

Cette zone constitue par ailleurs un maillon essentiel dans la démarche de reconquête du lien Ville- Port.

L'avenue de la République, qui constitue un lieu de passage principal, offre un point de vue incomparable pour la promotion des premières réalisations sur les îlots Consigne, Monsenergue, Mairie et les espaces publics comme la place Monsenergue.

L'ensemble des procédures d'acquisition portées par l'opérateur Var Aménagement Développement concentre ses efforts depuis 2002 sur ce secteur.

L'intervention de la communauté d'agglomération porte sur le secteur universitaire.

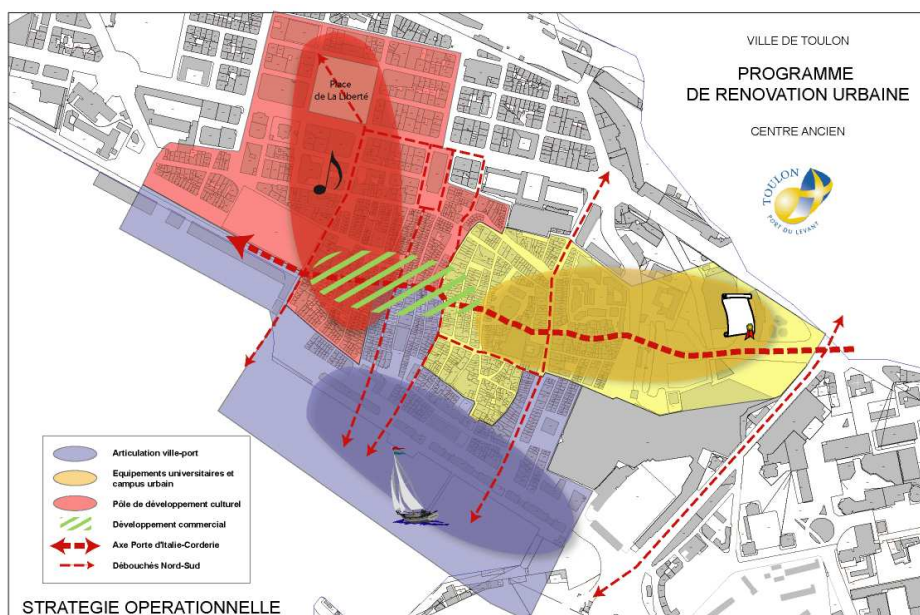
Toulon Provence Méditerranée dans le cadre de sa compétence en matière de formation universitaire a choisi d'implanter en centre ancien un campus universitaire ouvert à l'attention des étudiants en droit, lettres/ sciences humaines et sciences économiques/ commerciales.

Cette volonté est relayée par celle de l'Etat qui par la création d'un Institut National Polytechnique sur le campus de La Garde permettra la libération de locaux à proximité immédiate du centre ancien.

Une convention signée en 2004 entre TPM et l'Etablissement Public Foncier PACA permet de réaliser les acquisitions sur les îlots Baudin, Raspail, Saint Vincent et Besagne ; périmètres sur lesquels la commune lui a délégué son droit de préemption.

Enfin la commune dans le cadre de sa stratégie de développement comme centre culturel de l'agglomération intervient sur le secteur culturel.

Ainsi de nombreux équipements structurants : salles de cinéma, théâtre, salle de concert, salles de réunion, médiathèques fonctionnent en réseau avec ceux des autres collectivités de l'agglomération.



TITRE 1 – LES DEFINITIONS

- Le projet : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions à mener sur le quartier pour garantir sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache : les opérations aidées par l'ANRU et les opérations complémentaires menées par d'autres partenaires.
- Le programme : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention ;
- L'opération physique : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise ;
- L'opération financière regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage ;
- La typologie de l'habitat : elle décrit les diverses composantes de l'habitat par le type d'habitat (collectif, individuel, intermédiaire)
- Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS, PLAI) ; logements foyers, locatif privé, propriétaire occupant, accession, location-accession, accession-sociale.

TITRE II – LE PROJET

Le projet de rénovation urbaine est fondé sur la volonté prioritaire de la commune **d'améliorer les conditions de logement des populations** résidentes et de développer une politique du logement permettant de diversifier la population via des parcours résidentiels recréés.

Sur site, outre une opération de restauration complète, des opérations de restructuration lourde des îlots permettant la création de cours intérieures et rétablissant l'ensoleillement naturel au sein des logements sont inscrites au sein du projet.

Ces opérations sont destinées tant au relogement des personnes résidentes qu'à de nouveaux arrivants.

Ces opérations permettront la résorption de l'habitat insalubre, indécent et dégradé sur plusieurs îlots ainsi que la création de logements plus spacieux.

L'objectif est d'enrayer la vacance locative et de remettre sur le marché plus de cent logements vacants.

Le parc de logements jouant un rôle social de fait doit être résorbée grâce à la production de logements sociaux mais également par la création d'une offre spécifique au bénéfice des populations les plus fragiles. Une équipe de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale veillera à l'effectivité du relogement de la population résidente au regard de ses aspirations.

Hors site, la programmation de cent logements sociaux diversifiés visera à répondre aux besoins en relogement de ceux qui souhaiteraient quitter le quartier dans le cadre des opérations de rénovation ou de restructuration lourde.

Le projet de rénovation urbaine, fondé sur la prise en compte des problématiques spécifiques de la population résidente, intègre la création de résidences sociales hors site et sur site, notamment en faveur des personnes âgées d'origine étrangère et des personnes en difficulté ou relevant du centre médico-psychiatrique du secteur du centre ville.

Des actions d'aménagement urbain accompagneront les opérations portant sur le bâti.

Deux niveaux d'intervention sont intégrés : celui de la vie quotidienne dans le quartier et celui de l'intégration au fonctionnement urbain du grand centre ville.

Les aménagements de proximité accompagneront les opérations de restructuration de l'habitat en prenant en compte les besoins de certains publics notamment personnes âgées, enfants et jeunes adolescents. Ils veilleront dans le même temps à enrayer le sentiment d'insécurité.

Les aménagements structurants visent à désenclaver le centre ancien en favorisant son ouverture sur les autres quartiers comme sur le port.

Ainsi le traitement du Cours Lafayette et sa liaison avec les quais du port, véritable vitrine du centre ancien, constituera une affirmation de la restauration du lien ville – port.

Le projet de rénovation urbaine est également fondé sur la réaffirmation de l'ensemble des fonctions urbaines du quartier, cœur d'agglomération.

Ainsi **la dynamisation commerciale du centre d'agglomération** a été étudiée dans le cadre d'une étude multi partenariale confiée au cabinet d'études BERENICE.

Cette étude a abouti à plusieurs propositions majeures dont, entre autres :

- La mise en place d'un plan F. I. S. A. C. visant à conforter les axes commerciaux, homogénéiser et moderniser les devantures commerciales et travailler sur la spécialisation des rues,
- L'implantation d'enseignes à forte notoriété dans le cadre d'une programmation diversifiée et d'une meilleure articulation entre les différents secteurs marchands du quartier (port, place de la Liberté, rues Pastoureau, Anatole France et Jean Jaurès, etc.),
- La recherche d'un nouveau souffle pour le célèbre marché du Cours Lafayette.

Pour ce faire, une expertise commerciale est sur le point d'être menée afin d'apporter les éléments de faisabilité complémentaires de ce projet de développement.

Après que le montage ait été finalisé, un avenant à la présente sera proposé dans un délai de 18 mois pour prendre en compte financièrement ce second volet d'intervention si la ville entendait mener le projet à terme au regard de l'expertise sus- citée.

Ces actions seront complétées par la signature d'une convention de Gestion Urbaine de Proximité destinée à améliorer la vie quotidienne du quartier (sur les aspects entretien, propreté, sécurité, gestion et organisation des copropriétés, etc.) ainsi que par la construction de nombreux équipements publics: équipement Jeunesse, équipement Petite Enfance, Maison de la vie associative, Pôle Santé, Maison commune des services à la population ainsi que la réhabilitation de locaux associatifs.

Enfin pour permettre la prise en compte des besoins spécifiques de certaines catégories de population deux études sont programmées :

- pour cerner notamment les problématiques de santé et adapter le projet de pôle santé aux besoins médicaux et para médicaux recensés ;
- pour mettre en œuvre une série d'actions permettant la prise en compte des besoins des personnes âgées résidant en centre ancien ou permettant leur retour vers ce quartier.

La ville, assistée par un bureau d'études depuis le mois de septembre 2005, élabore actuellement un Programme de Rénovation Urbaine sur le quartier d'habitat social de Sainte Musse.

Le projet issu de ce travail donnera lieu à une présentation au Comité d'Engagement et à la signature d'une convention avant la fin de l'année 2006. Un diagnostic global sera réalisé sur le quartier de La Beaucaire et présenté à l'agence également en 2006. Ces deux engagements sont des conditions suspensives à la poursuite du financement de l'agence sur le centre ancien.

Article 1 – le contenu du projet urbain

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné le 12 mai 2005 par le Comité d'Engagement de l'ANRU.

Il est composé des actions suivantes, cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la présente convention :

N°	FINANCEMENT ANRU
2	Requalification de l'îlot Consigne
3	Aménagement de la place Monsenergue
4	Traitement de la rue d'Alger
6	Expertise Dalle de l'Equerre
7	Réhabilitation du parking de l'Equerre
7 a	Construction d'un équipement petite enfance sur la Dalle de l'Equerre
7 b	Construction d'un équipement jeunesse sur la Dalle de l'Equerre
7 c	Aménagement des accès aux équipements de la Dalle de l'Equerre
7 d	Construction de 10 logements sociaux sur la Dalle de l'Equerre
8	Traitement des rues Consigne et Victor Micholet
9	Requalification de l'îlot sud de la place de l'Equerre: aménagement de la place de l'Equerre et construction de 19 logements sociaux
10	Requalification de l'îlot Globe-Savonnières: construction de la maison de la vie associative, construction de 18 logements sociaux et aménagement des accès au Musée de la Photographie
11	Requalification de l'îlot Larmodieu-Sémard: réaménagement de la friche
12	Expertise commerciale Opération de restructuration de la rue Pierre Sémard
13	Traitement des rues Seillon et Méridienne
14	Aménagement de la place Louis Blanc et du square Bortolaso
14 a	Aménagement de la place du Mûrier
15	Réaménagement du Cours Lafayette
16	Aménagement de la rue Emile Zola, Traverse Cathédrale et place Cathédrale
17	Etude Santé préalable de définition des besoins
18	Construction d'un Pôle Santé
19	Acquisition Amélioration de 16 logements sociaux relais
20	Acquisition Amélioration de 15 logements sociaux relais

21	Acquisition Amélioration de 15 logements sociaux relais
22	Acquisition Amélioration de 16 logements sociaux relais
23	Acquisition Amélioration de 15 logements sociaux relais
24	Acquisition Amélioration de 15 logements sociaux relais
25	Acquisition Amélioration de 13 logements sociaux relais
27	Requalification de la tête d'îlot rues N. Laugier et Chevalier Paul
28	Requalification du coeur d'îlot rues N. Laugier et Chevalier Paul
29	Acquisition Amélioration de 11 logements sociaux
30	Aménagement de la place de l'Université
31	Requalification de l'îlot Baudin
32	Maison commune des services à la population
33	Aménagement de proximité accompagnant la restructuration de l'îlot Baudin
34	Requalification des places Raspail, St Vincent et de la rue Jean Aicard
39	Acquisition- Amélioration de 5 logements sociaux sur le site 27, rue Paul Lendrin
40	Acquisition Amélioration de 4 logements sociaux rue Garibaldi
44	Création d'un Point Information Services aux habitants
45	Réhabilitation de locaux associatifs
46	Diagnostic et Programme d'action GUP
47	Personnes âgées: étude de besoins
48	Equipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
49	Coût social du relogement
50	Requalification de l'îlot Boucheries: construction d'une Résidence Sociale en centre ancien
51	Construction d'une Résidence Sociale hors centre ancien
52	Acquisition Amélioration de 3 logements sociaux en centre ancien
52 a	Acquisition Amélioration de 17 logements sociaux en centre ancien
53	Acquisition Amélioration de 7 logements sociaux hors centre ancien
53 a	Acquisition Amélioration de 15 logements sociaux hors centre ancien
53 b	Acquisition Amélioration de 16 logements sociaux hors centre ancien
54	Résorption d'immeubles meublés insalubres et construction de logements sociaux
55	Résorption d'immeubles meublés insalubres et construction de logements sociaux

56	Résorption d'immeubles meublés insalubres et construction de logements sociaux
57	Construction de 20 logements sociaux hors centre ancien dans le cadre de la convention EPF
57 a	Construction de 24 logements sociaux hors centre ancien dans le cadre de la convention EPF
57 b	Construction de 25 logements sociaux hors centre ancien dans le cadre de la convention EPF
57 c	Construction de 16 logements sociaux hors centre ancien dans le cadre de la convention EPF
57 d	Construction de 15 logements sociaux hors centre ancien dans le cadre de la convention EPF
58	Construction d'une Résidence Sociale hors centre ancien pour personnes en difficulté
59	Construction d'une Résidence Sociale hors centre ancien pour le CMP du secteur centre ville
60	Vitrines Relais
61	Communication
62	Concertation
63	Equipe Projet
64	Evaluation
65	Assistance à maîtrise d'ouvrage
66	Coordination urbanistique: Architecte d'opération
67	Ingénierie Générale
68	Requalification de l'îlot Mairie et construction de 18 logements sociaux
69	Equipe opérationnelle d'animation de l'OPAH- RU
70	Requalification de l'îlot X & construction de 25 logements sociaux
71	Requalification de l'îlot Y & construction de 25 logements sociaux

Au delà de ces actions, le projet de quartier intègre :

- la poursuite d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain jusqu'en octobre 2008 sur le secteur portuaire,
- une nouvelle Déclaration d'Utilité Publique du Périmètre de Restauration Immobilière sur l'ouest du secteur portuaire

Article 2 – L’organisation de la conduite du projet d’ensemble

Pour assurer une prise en charge du projet qui soit à la hauteur des enjeux (maîtrise des délais, de la complexité des actions et de leurs interactions), le dispositif retenu pour assurer la mise en œuvre des projets présentés au financement de l’ANRU répond à une triple exigence :

- permettre la conduite stratégique en continu du projet urbain de chaque site à travers la multiplicité des opérations qui vont le concrétiser ;
- organiser la coordination du pilotage opérationnel de ces opérations multiples (rôle d’assembleur pour la mise en perspective et la mise en cohérence des différents maîtres d’ouvrages et acteurs, la gestion des délais et des cohérences opérationnelles) ;
- gérer la réactivité et l’adaptabilité des actions en concertation avec les habitants, en gardant la préoccupation de rester en interface avec leurs aspirations, les réponses à apporter à leurs problèmes de vie quotidienne et les exigences du développement social et urbain.

2-1. Le pilotage stratégique du projet d’ensemble :

La conduite du projet d’ensemble est partenariale. Elle incombe à la ville, sous l’autorité directe du Maire en relation avec l’Etat et l’ANRU (Préfet et Délégué Territorial Adjoint) ; le Maire s’appuie pour la conduite stratégique sur la « Mission Toulon Ville Centre », placée sous sa tutelle.

L’attention est attirée sur le fait que le dispositif de pilotage stratégique mis en place pour la conduite du présent Programme de Rénovation Urbaine se place dans le cadre du Projet Fondateur de Renouvellement Urbain de Toulon Ville Centre.

Le comité de pilotage est composé des membres signataires de la présente convention et des acteurs non signataires jouant un rôle essentiel dans la réalisation du Programme de Rénovation Urbaine ou du Projet Fondateur de Renouvellement Urbain de Toulon Ville Centre. Il se réunira au minimum deux fois par an. Ses missions essentielles sont :

- être garant de la réalisation effective du programme,
- valider les étapes franchies et les documents produits,
- prendre toutes les décisions d’ajustement, voire de modification.

La « Mission Toulon Ville Centre » intervient auprès du comité de pilotage sur des missions d’appui et assure l’animation de la démarche partenariale.

Il lui incombera notamment :

- de lancer des études relevant du pilotage stratégique,
- de gérer le planning du projet,
- d’assurer le marketing du projet auprès des opérateurs publics et privés.

2-2. Le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement- Pilotage- Coordination) :

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, le bon enchaînement et déroulement des opérations dans le cadre de l'ordonnancement général du projet, les partenaires de la convention décident de confier le pilotage opérationnel du projet à la « Mission Toulon Ville Centre » qui a pour mission d'assurer la transcription opérationnelle des décisions stratégiques, de coordonner l'intervention des acteurs, de mettre en place et faire fonctionner les dispositifs transversaux (notamment les relogements).

Dans la mise en œuvre de ses missions, la « Mission Toulon Ville Centre » assure, outre l'animation de la démarche partenariale, le suivi transversal des engagements, la consolidation financière, l'établissement et la mise à jour des tableaux de bord d'avancement des opérations, les démarches de concertation avec la population et la mise en place d'une communication appropriée.

La « Mission Toulon Ville Centre » s'appuie également sur la MOUS Relogement qui lui est rattachée, pour assurer le suivi des relogements des opérations ANRU.

Cette structure sera garante de la mise en œuvre et de la réussite du programme, tel que décrit dans la présente.

Il est prévu de compléter le dispositif d'appui mis à disposition par une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de conduite de projet.

La mission commanditée à cet effet comporte la mise en place d'outil de programmation performant avec apport de méthodes de pilotage de projet et transfert de compétences d'ingénierie correspondantes.

Au-delà de ces moyens directement liés à la conduite opérationnelle du projet, la « Mission Toulon Ville Centre » s'appuie également sur les ressources internes de la ville et de ses services.

2-3. Les maîtrises d'ouvrage d'opérations :

Les maîtres d'ouvrage d'opérations remplissent leur mission sous la coordination opérationnelle de la « Mission Toulon Ville Centre » dans le cadre défini pour leur intervention (partenariat, financements, etc.).

Parmi ces acteurs opérationnels, il convient de distinguer l'opérateur Var Aménagement Développement qui s'est vu confier, par la Convention Publique d'Aménagement en date du 19 juillet 2002, les missions d'aménageur nécessaires à la mise en œuvre de la restructuration du centre ancien notamment au moyen de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain et du Périmètre de Restauration Immobilière.

L'équipe dédiée à la mise en œuvre de ce dossier au sein de la SEM constitue une extension des moyens d'intervention de la ville pilotée dans le cadre de la présente convention.

Les différents maîtres d'ouvrage, notamment la communauté d'agglomération et les bailleurs sociaux associés au programme mobiliseront les équipes existantes tant en matière technique, financière que sociale.

Un référent sera désigné au sein de chaque structure, il sera l'interlocuteur privilégié du porteur de projet pour toutes les opérations relevant du présent Programme de Rénovation Urbaine :

STRUCTURE	Référent
Var Aménagement Développement	Chef de Projet Centre Ancien
Toulon Provence Méditerranée	Direction de l'Aménagement Opérationnel/ Service Programmation Financière et Prospective
Toulon Habitat Méditerranée	Monsieur le Directeur Général, Monsieur le Directeur Investissement et Patrimoine
Société Nationale Immobilière	Monsieur le Directeur Général de l'Agence du Sud-Est
Var Habitat	Monsieur le Directeur des Etudes Foncières et de l'Immobilier
Logis Familial Varois	Monsieur le Directeur Général, Madame le Chef du service promotion
Erilia	Messieurs les responsables des opérations dans le var, Monsieur le responsable de l'Agence du Var et Monsieur le Directeur Adjoint
Sonacotra	Monsieur le Directeur Général Adjoint, Monsieur le responsable des programmes et son équipe opérationnelle

**RECAPITULATIF DU DISPOSITIF D'INGENIERIE
DEDIE A LA CONDUITE DE PROJET**

Mission Toulon Ville Centre :	7 postes (4 cadres + 3 personnel accueil et administratif)
Equipe dédiée de la SEM :	10 postes
TOTAL :	17 postes

Ce dispositif est susceptible d'être adapté aux éventuelles évolutions du projet.

Ce dispositif sera complété par une équipe MOUS.

2-4. Le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine :

Pour assurer la cohérence des partis urbains et architecturaux et la qualité des projets la ville de TOULON a décidé de faire appel à un architecte d'opérations.

Il sera chargé de la coordination architecturale de l'ensemble des constructions et aménagements réalisés sur le centre ancien, de l'intégration et insertion paysagère des constructions et réalisations.

Il interviendra également ponctuellement à la demande des maîtres d'ouvrage intervenant sur le Centre Ancien.

Article 3 – La concertation et l'information sur le projet

La participation des habitants, dans leur diversité, est un enjeu essentiel du développement social urbain. Elle est le garant de l'adéquation entre les opérations engagées et la nature des besoins à satisfaire et des difficultés à traiter.

☐ Les acteurs associatifs seront sollicités par la ville pour relayer activement l'information et au-delà, servir d'émetteur- récepteur en faisant remonter les remarques ou questions des habitants.

Les associations « de proximité » pourront assurer des missions d'écoute et d'explication auprès des habitants pour ce qui concerne leur quotidien. Elles sont implantées sur le quartier et connaissent les « modes d'habiter ».

☐ La participation des écoles sera recherchée et favorisée sur différents thèmes : l'environnement, l'offre en activités culturelles et artistiques, etc.

☐ Une assistance technique pourrait être proposée pour aider les habitants à formaliser leurs propositions.

Le programme d'actions à mettre en place dans le cadre de la concertation, outre les dispositifs de concertation légale, sera déterminé de façon précise à l'issue de l'expertise financée par l'ANRU.

3-1. Outils de concertation du porteur de projet :

La participation des habitants s'appuie sur :

- Le Conseil de Secteur instauré dans le cadre de la loi du 17 février 2002 relative à la démocratie de proximité, mis en place en 2003,
- Les Comités d'Intérêts Locaux du quartier,
- Un renforcement de la présence sur le terrain de l'équipe Contrat de Ville, ainsi que de l'équipe de maîtrise œuvre urbaine de l'OPAH RU et de la MOUS Relogement à venir,
- Un travail renforcé avec le secteur associatif,
- « La Maison de la rénovation urbaine » au cœur du quartier sera initiée sur le modèle d'un atelier d'aménagement et recevra l'ensemble des supports destinés à l'information et la communication (expositions, plaquettes d'information) et sera le lieu privilégié d'échanges (réunions, débats, etc.),

- Un bulletin d'informations et d'échanges à destination des habitants et usagers du centre ancien.

Une communication active vers l'ensemble de la population sera mise en place. L'expression orale et le contact direct avec certains publics seront privilégiés de façon à faciliter la compréhension et le dialogue avec les populations qui s'expriment peu ou pas.

TITRE III – LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU

Article 4 – Les opérations subventionnées par l'ANRU

4-1. L'intervention de L'ANRU sur l'ingénierie de projet :

- Les études préalables et expertises :

Elles sont synthétisées au sein du tableau suivant :

N° d'action	Intitulé de l'action	Résumé	Taux de subvention de l'ANRU
6	Expertise Dalle de l'Equerre	Etude de programmation et de faisabilité technique détaillée des équipements publics, du parking et des logements à implanter sur la Dalle de l'Equerre	50%
12	Expertise commerciale de la rue Pierre Semard	Analyse technique et financière de l'opération et montage juridique	20%
46	Diagnostic et définition du programme d'actions GUP	Après réalisation d'un diagnostic sur les besoins en matière d'entretien au quotidien et de services à rendre à la population résidante, définition d'un programme d'actions à mettre en œuvre	50%
47	Personnes âgées : étude de besoins	Recenser les différentes problématiques les concernant et mettre les actions en place pour favoriser leur maintien à domicile et leur vie dans le quartier.	50%
17	Etude santé	Recenser les problèmes de santé concentrés sur le centre ancien, la réponse apportée par le tissu médical et para médical existants. Elle conduira à la mise en œuvre d'actions permettant tout à la fois une meilleure prise en compte des problématiques et une meilleure prévention.	50%

48	Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale - Relogement	Equipe chargée d'assurer l'ensemble des relogements liés au programme, sur site et hors site, dans le respect du plan de relogement annexé à la présente.	50%
	Expertise Ville	Ensemble des études pré-opérationnelles (de faisabilité technique, financière, administrative, etc...) nécessaires à la mise en œuvre des opérations	50%
	Expertise TPM	Ensemble des études pré-opérationnelles (de faisabilité technique, financière, administrative, etc...) nécessaires à la mise en œuvre des opérations	50%

- Le pilotage stratégique

Outre le comité de pilotage stratégique présidé par le Maire, la « Mission Toulon Ville Centre » assurera des missions relevant du pilotage stratégique.

Son financement, assuré à hauteur de 80% par l'ANRU, comprend la rémunération des postes suivants :

- Directeur de la cellule opérationnelle « Mission Toulon Ville Centre »
- Chef de projet du Programme de Rénovation Urbaine
- Chargé de mission « suivi administratif, budgétaire et financier »
- Chargé de mission « coordination des politiques d'accompagnement de la population et des politiques sociales ».

- Le pilotage opérationnel

Il s'agit des missions essentielles de l'équipe projet dont une partie est externalisée, à savoir :

N° d'action	Intitulé de l'action	Taux de subvention de l'ANRU
61	Communication	50%
62	Concertation	50%
64	Evaluation	50%
65	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	50%
66	Coordination Architecturale et Urbanistique	50%

4-2. L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social :

Le Programme de Rénovation Urbaine du centre ancien de TOULON porte essentiellement sur le logement privé considéré comme parc social de fait.

Sur un nombre total de 5941 logements, les études partielles menées et en cours montrent que 75% d'entre eux constituent un parc social de fait.

Les 2/3 des résidences principales sont constituées de T1 et T2.

Plus de 30 % du parc locatif privé est vacant.

La trame urbaine est serrée et les immeubles hauts, ce qui impacte sur l'habitabilité : faible luminosité, promiscuité, vis à vis trop important.

De plus 8,5% des logements sont encore dépourvus du confort sanitaire usuel.

L'insalubrité est diffuse sur l'ensemble des 23 hectares tandis que l'indécence est généralisée.

L'objectif de la commune est :

1. d'enrayer le processus de vacance locative notamment par la remise sur le marché locatif de 100 logements vacants ;
2. de lutter contre l'habitat insalubre par la résorption de 100 logements situés au sein d'immeubles meublés ;
3. d'améliorer le confort des logements par la mise aux normes de 350 logements ;
4. de répondre à la demande de relogement des familles concernées par les opérations de rénovation urbaine ou de restructuration lourde.
5. de créer des logements plus grands (88 logements T3 et plus seront produits) ;
6. de diversifier l'offre locative pour permettre la naissance d'un véritable parcours résidentiel au sein même du centre ancien ;
7. de répondre aux besoins en relogement spécifiques des personnes les plus défavorisées ;

- La démolition de logements sociaux :

10 logements sociaux seront démolis dans le cadre de la restructuration complète de l'îlot Baudin. Des logements sociaux étudiants seront reconstruits.

- 105 logements sociaux seront affectés prioritairement à l'accueil temporaire des familles désireuses de réintégrer leur logement postérieurement aux opérations de rénovation urbaine

- Création de l'offre locative sociale :

La répartition des constructions et les taux de subvention (hors surcharge foncière) sur la base desquels ont été établis les plans de financement sont les suivants :

Reconstitution de l'offre locative sociale

En centre ancien :

Nature d'opération	Opération	Maître d'ouvrage	PLAI	PLUS- CD	PLUS	Total
<i>Taux de subvention par type de financement</i>			30%	12%	5%	-
Constructions neuves	N° 7 d – Dalle de l'Equerre	SNI	3	7	0	10
	N° 9 – Ilot Sud de la place de l'Equerre	Toulon Habitat Méditerranée	6	13	0	19
	N° 10 – Ilot Savonnières-Globes	Var Habitat	5	13	0	18
	N° 68 Ilot Mairie	Erilia	0	0	13	13
	N° 50- Ilot des Boucheries. Résidence sociale	Sonacotra	30	0	0	30
	N° 70- Ilot à identifier	Toulon Habitat Méditerranée	0	0	25	25
	N° 71- Ilot à identifier	Var Habitat	0	0	25	25
<i>Taux de subvention par type de financement</i>			30%	12%	10%	-
Acquisitions-Améliorations	N° 29 – Acquisitions-Améliorations	Toulon Habitat Méditerranée	4	7	0	11
	N° 39 – rue Paul Lendrin	Logis Familial Varois	1	0	4	5
	N° 40 – rue Garibaldi	Var Habitat	1	3	0	4
	N° 52 – Acquisition-Amélioration	Toulon Habitat Méditerranée.	3	0	0	3
	N° 52 a – Acquisitions-Améliorations	Var Habitat	9	8	0	17
	N° 54 - Résorption de lgts meublés insalubres	S. N. I.	0	6	0	6
	N° 55 - Résorption de lgts meublés insalubres	Sonacotra	8	0	0	8
	N° 56 - Résorption de lgts meublés insalubres	Erilia	6	7	0	13

Nature d'opération	Opération	Maître d'ouvrage	PLAI	PLUS- CD	PLUS	Total
<i>Taux de subvention par type de financement</i>			30%	12%	5%	-
Acquisitions- Améliorations de logements relais	N°19 – Première tranche	Logis Familial Varois	9	0	7	16
	N°20 – Deuxième tranche	Toulon Habitat Méditerranée	8	0	7	15
	N°21 – Troisième tranche	Var Habitat	8	0	7	15
	N°22 – Quatrième tranche	Erilia	9	0	7	16
	N°23 – Cinquième tranche	Logis Familial Varois	9	0	6	15
	N°24 & 25 – Sixième et septième tranche	S. N. I.	12	0	16	28
Total des constructions de logements en centre ancien						312

Hors centre ancien :

Nature d'opération	Opération	Maître d'ouvrage	PLAI	PLUS- CD	PLUS	Total
<i>Taux de subvention par type de financement</i>			30%	12%	5%	-
Constructions neuves	N° 51 – Résidence sociale (travailleurs immigrés)	Sonacotra	40	0	0	40
	N°57 – Construction de 20 lgts dans le cadre de la convention EPF	Var Habitat	4	12	4	20
	N°57a – Construction de 24 lgts dans le cadre de la convention EPF	Toulon Habitat Méditerranée	12	12	0	24
	N°57b – Construction de 25 lgts dans le cadre de la convention EPF	Logis Familial Varois	15	10	0	25
	N°57c – Construction de 16 lgts dans le cadre de la convention EPF	Erilia	8	8	0	16
	N°57d – Construction de 15 lgts dans le cadre de la convention EPF	Toulon Habitat Méditerranée	14	1	0	15
	N° 58 – Résidence sociale (pers en difficulté)	Sonacotra	7	0	0	7
	N° 59 – Résidence sociale (pers relevant du CMP centre ville)	Sonacotra	15	0	0	15

Nature d'opération	Opération	Maître d'ouvrage	PLAI	PLUS- CD	PLUS	Total
<i>Taux de subvention par type de financement</i>			30%	12%	10%	-
Acquisitions- Améliorations	N° 53 – Acquisition- Amélioration	Erilia	4	0	3	7
	N° 53 a– Acquisition- Amélioration	Toulon Habitat Méditerranée	9	0	6	15
	N° 53 b – Acquisition- Amélioration	Var Habitat	9	0	7	16
Total des constructions de logements hors centre ancien						200

Récapitulatif :

	PLAI	PLUS- CD	PLUS	Total
<i>Taux de subvention par type de financement</i>	30%	12%	<i>Neuf : 5% A - A : 10%</i>	-
Constructions neuves	159	76	67	302
Acquisitions- Améliorations	109	31	70	210
Total des constructions de logements sociaux	268	107	137	512

Les modalités retenues pour la prise en compte des surcharges foncières et le calcul des subventions sont les suivantes :

- pour le calcul de la surcharge, le taux de subvention demandé à l'ANRU est de 50% de la surcharge, calculée sur la base de la charge foncière (différentes selon les cas) et du coût des taxes, raccordements et aménagements,
- pour le calcul de la subvention, sur la base de la détermination d'une assiette subventionnable (différente du coût de revient de l'opération) s'applique le taux de subvention de l'ANRU de 5, 10, 12, ou 30%.

A la date de la rédaction de la convention, les signataires ont connaissance des terrains acquis par l'Etablissement Public Foncier PACA et des immeubles ou logements acquis par Var Aménagement Développement ou par la commune, sur le périmètre du centre ancien .

Ces acquisitions feront l'objet d'opérations de construction de logements sociaux ou de réhabilitation dans le cadre d'acquisition- amélioration.

L'ensemble du foncier n'est pas acquis ; il est convenu qu'un avenant sera présenté dans un délai de 24 mois à compter de la signature de la présente convention afin de localiser la totalité des opérations de construction hors site et de réhabilitation sur site dans le cadre d'acquisition amélioration.

Les îlots concernés par les opérations de requalification n°70 et 71 ne sont également pas localisés ; ils feront l'objet d'un avenant dès lors que leur identification aura été déterminée.

- **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain:**

Dans le cadre de l'OPAH- RU en cours, 16 logements réhabilités ont pu être conventionnés sur la période 2003-2004.

L'objectif de conventionnement de logements réhabilités pour la période 2005-2008 s'élève à 34.

Dans la continuité de l'OPAH- RU en cours, la mise en œuvre d'une seconde convention 2008-2013 devrait permettre d'atteindre l'objectif de 50 logements conventionnés supplémentaires.

- Réhabilitation de logements sociaux sur le site :

Nature d'opération	Opération	Maître d'ouvrage	PALULOS 10%	TOTAL
Réhabilitation	N°68 - Réhabilitation de 5 logements situés îlot Mairie	Erilia	5	5

- Petits aménagements et petits travaux générés par l'existence d'une Gestion Urbaine de Proximité :

Le diagnostic concernant la mise en œuvre d'un programme GUP sera réalisé dans les mois à venir aussi les signataires de la présente convention définissent que les actions à mettre en œuvre seront présentées et financées au sein d'un avenant qui interviendra au plus tard 18 mois après la signature de la présente convention.

Les actions porteront notamment sur l'entretien, la propreté, la sécurité, la gestion et l'organisation des copropriétés.

4-3. L'intervention de l'ANRU dans le cadre du traitement des centres anciens :

13 opérations de requalification d'îlots anciens dégradés ont été retenues dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine dont 12 sont financées à hauteur de 50% du déficit du bilan d'aménagement par l'Agence.

Afin d'être en mesure de maîtriser la totalité de l'assiette foncière envisagée, la ville prévoit de procéder notamment par la voie de Déclarations d'Utilité Publique sur les îlots concernés, au cas où les procédures amiables seraient en échec.

Les procédures de Déclaration d'Utilité Publique seront lancées en deux phases, à savoir :

- ❶ En 2006, sur les secteurs des îlots :
 - Monsenergue (action non financée aujourd'hui par l'Agence),
 - Consigne (action n°2),
 - Baudin (action n°31),
 - Mairie (action n°68),
 - Boucheries (action n°50),
 - Nicolas Laugier – Chevalier Paul (tête & cœur d'îlot ; actions N° 27 & 28).
 - S'ajoute également la Déclaration d'Utilité Publique du Périmètre de Restauration Immobilière correspondant au secteur portuaire ouest, conformément à la stratégie adoptée.
- ❷ En 2007, sur les secteurs des îlots :
 - Globe –Savonnières (action n°10),
 - Sud de la place de l'Equerre (action n°9)
 - Pomme de Pin (action n°18).
- ❸ En 2008, sur les secteurs de deux îlots à localiser (actions n° 70 et 71).

Les hypothèses financières d'intervention sur ces îlots ont été définies en application des recommandations du **Comité d'Engagement en date du 12 mai 2005 et confirmées par le Conseil d'Administration du 16 novembre 2005.**

Elles sont les suivantes :

HYPOTHESES	RATIOS RETENUS
Acquisition d'immeubles bâtis	800 euros le mètre carré
Revente au promoteur privé pour du logement	600 euros le mètre carré de SHON à construire ou réhabiliter en logements
Revente au promoteur privé pour du commerce	600 euros le mètre carré de SHON à construire ou réhabiliter en commerces
Revente aux bailleurs sociaux	125 euros le mètre carré de SHON à construire ou réhabiliter en logement social
Démolition	380 euros. le mètre carré
Frais financiers de portage/ divers	15 % du coût de foncier

En recette, le financement du Département a été porté en déduction.

Les 15 % de frais ont été expertisés par la Caisse des Dépôts et Consignation, à la demande du Conseil d'Administration du 16 novembre 2005 : seuls les frais financiers liés au portage de 3,65 % par an ne seront pas pris en compte par l'Agence.

La production de logements sociaux engendrée par la restructuration immobilière des îlots est présentée au sein du tableau ci-après :

Numéro d'opérations	Opération	Total des logements	PLAI	PLUS / CD	PLUS
9	Requalification de l'îlot sud de la place de l'Equerre	19	6	13	0
10	Requalification de l'îlot Savonnières – Place du Globe	18	5	13	0
50	Requalification de l'îlot Boucheries	30	30	0	0
68	Ilot Mairie	13	0	0	13
70	Ilot à déterminer	25	0	0	25
71	Ilot à déterminer	25	0	0	25

Le nombre total de logements produits est de 130.

Les hypothèses qui ont servi de base de calcul du déficit des opérations de restructuration des îlots dégradés seront réexaminées annuellement en vue de tenir compte de l'évolution du marché immobilier provoqué en centre ancien par l'opération de rénovation urbaine et de son impact sur le prix de vente du foncier traité dans le cadre de la présente convention. En conséquence, le montant de la subvention accordée par l'Agence est susceptible d'être ajusté après analyse des éléments annuels.

D'autre part, le Comité National d'Engagement réuni en séance le 12 mai 2005 a prescrit en l'article 3 de ses recommandations, troisième alinéa, 4ème point, suivi en cela par les membres du Conseil d'Administration réunis le 16 novembre 2006 :

« Une mission d'observation des prix de l'immobilier (foncier, construction, loyers) sera confiée à un prestataire externe indépendant choisi conjointement par la ville et l'Etat : il en sera fait référence dans la convention ; l'agence financera cette étude de marché dont les premiers résultats seront produits dans un délai de 18 à 24 mois »

La ville et ses partenaires décident en application de la recommandation sus- citée de confier cette mission à l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise.

4-4. L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements :

- Aménagement et création des espaces publics

Numéro d'action	Nouvelles voies et voies requalifiées
00	Aménagement du square sur le site de la Maison du Papier
4	Aménagement de la rue d'Alger
7 c	Aménagement des accès à la Dalle de l'Equerre
8	Aménagement des rues Consigne et Micholet
13	Aménagement des rues Seillon et Méridienne
15	Aménagement du Cours Lafayette
16	Aménagement de la rue Emile Zola- Traverse Cathédrale- Place Cathédrale
33	Aménagement de proximité en accompagnement de la restructuration de l'îlot Baudin
34	Aménagement de proximité en accompagnement de la restructuration de l'îlot Raspail
Numéro d'action	Places de quartier, espaces verts, jardins
3	Aménagement de la Place Monsenergue
9	Aménagement de la Place de l'Equerre
10	Aménagement Place Savonnières-Globe
14	Aménagement de la place Louis Blanc et du square Bortolaso
14 a	Aménagement de la place du Mûrier
30	Aménagement de la Place de l'Université

- Construction d'équipements publics :

Numéro d'action	Equipements publics de proximité
7	Réhabilitation du parking de l'Equerre
7 a	Construction d'un Equipement Petite Enfance - parking
7 b	Construction d'un Equipement Jeunesse
10	Construction d'un équipement public « maison de la vie associative »
18	Pôle santé
32	Construction d'un équipement public « Maison commune des services à la population
44	Construction d'un équipement public « Point Information services aux habitants »
45	Construction d'un équipement public « Locaux associatifs »
60	Vitrines relais

Article 5 – Les contreparties cédées à Foncière Logement

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine: elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Les cessions des contreparties sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique.

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière Logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet (en particulier avec la ville pour ce qui relève des prescriptions architecturales liées à la mise en valeur du patrimoine, à la restructuration des îlots imposées aux constructeurs ainsi que pour ce qui concerne la programmation des logements construits [typologie]).

Le Programme de Rénovation Urbaine créée sur le site du projet 32 600 m² de SHON ; au total, les contreparties cédées représentent 16.8 % des m² ; soit au total 5489 m² (ces éléments sont donnés à titre indicatif).

Elles sont décrites ci-après :

	Site 1	Site 2	Site 3	Site 4
Adresse	Ilot situé avenue de la République et rue de la Consigne (action n°2)	Ilot situé rue Pierre Sémard – rue du Bon Pasteur- rue Larmodieu (action n°11)	Ilot situé rue Chevalier Paul et Nicolas Laugier (action n°27)	Dalle de l'Equerre (action n°7d)
Type d'opérations à réaliser par la Foncière	Reconstruction	Reconstruction ¹	Restructuration ¹	Construction
Situation en ZUS	oui	oui	oui	Oui
Propriétaires du terrain	Var Aménagement Développement, Ville et privés	Var Aménagement Développement, Ville et privés	Var Aménagement Développement, Ville et privés	Var Aménagement Développement
Propriétaire du terrain lors du transfert de propriété à Foncière Logement	Var Aménagement Développement	Var Aménagement Développement	Var Aménagement Développement	Var Aménagement Développement
Utilisation actuelle du terrain	Logements et commerces	Logements et commerces	Logements et commerces	Friche
Surface du terrain (m ²)	669	376	Non applicable	A définir en fonction du projet sur la Dalle
SHON (m ²)	2400 m ² SHON ² dont environ 1800 m ² de SHON logement et 600 m ² correspondant à la SHON commerciale attenante	1089 m ² dont environ 649 m ² de SHON logement et 440 m ² correspondant à la SHON commerciale attenante	1200 m ² de SHON logement ⁴	800 m ² dont environ 700 m ² de SHON logement et 100 m ² correspondant à la SHON commerciale attenante constituant un ensemble immobilier unique
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	1 ^{er} trimestre 2009	2 ^{ème} trimestre 2007	1 ^{er} trimestre 2009	4 ^{ème} trimestre 2007
Références cadastrales (ou localisation précise sur plan au 1/1000 annexé)	CN 621,622, 623,624, 625, 626,645, 628, 646, 629	CN 653, 652, 671, 247, 248, 243, 242	CN 582, 583 (pour partie), 577, 576, 575, 574, 573 <u>3</u>	CN 723
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat ⁴ *Nombre de logements collectifs	20	8	15	8

¹ Les types d'opération sont donnés à titre indicatif : des études plus précises permettront, en collaboration avec la ville de Toulon, de statuer sur le type d'opération à engager.

² Ces 2400 m² SHON ne tiennent pas compte des 1200 m² de SHON logement déjà acquis par Foncière Logement au titre de la convention 1% RU Mon Paradis.

³ Hors commerces et premiers étages

⁴ Ces éléments sont donnés à titre indicatif ; des études plus précises permettront de définir le nombre de logements à réaliser.

Il est précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- Pour les sites 1, 2 et 4, le terrain cédé soit libre de toute construction et viabilisé (pour le site 4 la construction, constituant un ensemble immobilier unique, s'intégrera dans une opération d'ensemble),
- Pour l'ensemble des 4 sites, le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant. Si les frais de réalisation de ces travaux étaient hors de portée des capacités financières de la ville, une proposition de substitution de contrepartie sur le site du projet pourra être établie à Foncière Logement, sous réserve du respect des caractéristiques des contreparties identifiées au sein de la présente (quantum et localisation).

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du Directeur Général de l'ANRU qui saisira le Comité d'Engagement pour avis et, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16). Notamment, si au global la SHON réalisable par Foncière Logement était inférieure aux 5489 m² SHON aujourd'hui cédés, il conviendra que la ville de Toulon puisse proposer un site de compensation.

Par ailleurs la Foncière s'engage à réaliser les opérations dans le temps de la programmation PRU, en fonction du planning des procédures de DUP et d'expropriation menées par la ville de Toulon.

Article 6 - L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau A de l'annexe 2 et repris dans le tableau B. Il est établi sur les années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

Article 7 – Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU

Le tableau B de l'annexe 2 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il fait également apparaître les besoins de prêts renouvellement urbain (PRU) de la CDC.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 2 appliqué au coût de l'opération, elles sont plafonnées opération financière par opération financière telles que définie dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives sauf requalification d'îlots avec clause de révision pour « retour à bonne ou mauvaise fortune ».

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant de 54.7 M€ répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux A et B de l'annexe 2.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des Dépôts et Consignations estimée à 15.8 M€. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts sont prises sur la base de l'analyse financière de chaque opérateur et de chaque opération et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU.

Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

L'engagement du Département s'entend pour un montant de 18.4 M€; celui de la Région pour un montant de 6.8 M€.

TITRE IV : LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET

Article 8 – les opérations non subventionnées par l'ANRU

- Création de logements autres :

Le logement étudiants réalisé par Toulon Provence Méditerranée se répartit comme suit au sein du secteur universitaire :

- Requalification de l'îlot Baudin : construction de 150 logements sur la partie Sud
- Requalification de l'îlot Baudin : construction de 80 logements sur la partie Nord
- Acquisitions- Améliorations de 140 logements étudiants (libres et sociaux) sur l'îlot Raspail,
- Acquisitions- Améliorations de 72 logements étudiants (libres et sociaux) sur l'îlot Saint Vincent,

Le logement étudiant ne fait pas l'objet d'un financement spécifique de l'ANRU , c'est toutefois en reconnaissant la nécessité d'intervenir en rénovation sur l'îlot Baudin que l'agence permet la réalisation de ce programme de logements étudiants .

Le logement locatif libre se répartit comme suit au sein des îlots du centre ancien :

- Ilot Consigne : 32 logements réalisés par la Foncière dont 12 en contrepartie de Mon Paradis.
- Dalle de l'Equerre : 12 logements réalisés par un opérateur privé et 8 logements par Foncière Logement
- Ilot Sémard – Larmodieu : 9 logements réalisés par Foncière Logement
- Cœur de l'îlot Chevalier Paul – Laugier : 15 logements réalisés par un opérateur privé
- Tête de l'îlot Chevalier Paul – Laugier : 8 logements réalisés par Foncière Logement
- Ilot Mairie : 23 logements réalisés par la société ERILIA dans le cadre de la restructuration lourde de l'îlot.
- Périmètre de Restauration Immobilière : objectif de réhabilitation de 75 logements libres.
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain 2003-2008 : objectif de réhabilitation de 66 logements libres non conventionnés.

- Opérations d'aménagement ou de construction :

Pour permettre la renaissance du lien ville- port la commune mènera l'opération de restructuration des quais du port et en collaboration avec TPM l'aménagement du parvis du stade Mayol.

Dans le cadre de la création d'un véritable campus urbain en centre ancien TPM et la commune en partenariat mèneront les opérations suivantes :

- ✎ La création d'équipements destinés à la vie étudiante dans le bâtiment de la Bourse du Travail et celui de l'ancienne Prison
- ✎ La restauration de la Porte d'Italie
- ✎ L'aménagement des fortifications et des jardins de la Porte d'Italie
- ✎ L'aménagement d'une rue étudiante par la requalification des rues Cordouan, Garibaldi et de la Place Paul Comte

D'autre part, le projet de construction d'un équipement destiné à des activités touristiques, économiques et culturelles en cours d'étude sur l'îlot Monsenergue permettra un véritable effet d'appel à l'entrée ouest de la ville.

Article 9 – Le plan de relogement

Les travaux préparatoires à la signature de la présente convention ont permis de mettre en évidence trois grandes spécificités des territoires situés dans des centres anciens notamment pour la mise en œuvre des plans de relogement :

✎ une ville centre présentant un habitat modeste et vétuste mais accessible aux plus démunis constitue une terre d'accueil à l'échelle d'une agglomération voire d'un département.

✎ une connaissance partielle de la population et de ses caractéristiques : seules les données issues des recensements sur ces territoires permettent en amont de disposer d'informations sur la population résidente. Ces données sont très évolutives puisqu'elles sont liées à la mobilité résidentielle, importante dans ce type de quartier.

✎ un accès facilité aux services pour une population aux ressources faibles et à la mobilité souvent limitée.

La Ville de TOULON et la communauté d'agglomération Toulon Provence ont en conséquence décidé de lancer une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale fin 2005 pour disposer, en fonction du calendrier opérationnel, d'un diagnostic, d'une estimation des besoins et de plans de relogement afférents.

Le plan de relogement est pour sa partie la plus conséquente directement liée à la programmation des Déclarations d'Utilité Publique.

Compte tenu du fait que la ville intervient essentiellement sur des îlots anciens dégradés relevant de la propriété privée, il est entendu qu'aucun plan de relogement global ne pourra être contractualisé.

Néanmoins, la Ville de TOULON, la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée et les maîtres d'ouvrage concernés, tout particulièrement les bailleurs sociaux, s'engagent à produire dans un délai d'un an au plus après la signature de la présente convention le premier plan de relogement correspondant à la première phase de diagnostic et plan de relogement confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Les plans de relogement ultérieurs seront établis au regard de la planification des requalifications d'îlots anciens.

Ils seront contractualisés par voie d'avenant.

Un point d'étape des relogements sera établi et communiqué à l'ensemble des partenaires chaque semestre dans le cadre des instances de suivi de la M. O. U. S.

Article 10 – Les mesures de développement économique et social

Il s'agit d'apporter des réponses adaptées aux problématiques des habitants (action sociale, santé, emploi, éducation ...) par le décroisement des pratiques, l'implication de la population, la prise en compte de l'ensemble des paramètres de la vie du quartier.

Les axes sont définis ainsi :

- Coordonner le secteur associatif et faire converger les projets ;
- S'appuyer sur le secteur associatif de proximité pour impliquer la population au projet ;
- Améliorer la visibilité et la localisation des locaux associatifs et adapter ces locaux aux actions.

Outre les mesures en faveur de l'accompagnement social des populations en difficulté, les efforts porteront sur la mise en place d'une gestion urbaine de proximité, l'accompagnement vers l'emploi, et la recherche d'une démarche participative.

10-1. Les actions de développement économique et social:

Au préalable, il convient de préciser que le tissu associatif est diversifié. Il est composé à la fois d'associations de proximité, peu professionnalisées mais faisant un travail de lien social primordial et d'autres associations plus professionnelles ayant quasiment des missions de services publics.

Les principales actions seront, entre autres :

- La mise en place des conditions permettant de qualifier les intervenants et de coordonner leur action ;
- Le soutien aux mouvements associatifs dans le cadre d'une adéquation plus forte entre programmation du contrat de ville et problématiques du quartier ;
- La mise en œuvre d'une démarche en matière de développement de l'emploi en accompagnement du projet de restructuration commerciale de la rue Pierre Sépard (cf. article 11-b-2° de la présente), sous réserve des éléments de faisabilité apportés par l'expertise projetée.

D'autre part, il sera proposé aux acteurs de travailler particulièrement sur:

- la prévention, l'accès aux soins, une meilleure prise en charge de certaines pathologies (problèmes psychiatriques, multi dépendances...)

Créer les conditions d'un travail coordonné et pluridisciplinaire ; créer pour cela les conditions d'un lieu repéré, de proximité sur le quartier en lien avec le secteur libéral, associatif et le secteur public, une étude spécifique sera proposée dans un premier temps,

- la problématique des personnes âgées dans les projets

Habitat : création, adaptation des logements, des parties communes, services (domotiques, communication...).

Aménagements urbains : mobilité, revêtement, sécurité...

Développement économique et services : livraison, typologies des commerces...

Une étude particulière sera proposée.

10-2. Les actions en faveur de l'éducation et de la culture :

L'objectif du projet éducatif local est de mettre en place les conditions de développement d'une offre éducative diversifiée et de qualité pour tous les enfants et les jeunes.

Le projet éducatif propre au centre ville est envisagé dans le cadre d'une articulation entre :

- L'échelle du quartier en tant que lieu de vie et de résidence d'habitants (ceux d'aujourd'hui connaissent d'importants besoins) ;
- L'échelle de la ville par l'accueil dans le centre de certains services et équipements à visée éducative pour des publics et des structures du reste de la ville voire au-delà.

Le programme d'actions issu du projet éducatif portera sur :

- Le développement d'une offre de projets péri et extra scolaires (ateliers culturels, scientifiques et techniques, sportifs) à partir des structures culturelles existantes ou à développer (médiathèque, théâtre...) ;
- Le développement de projets en direction des primo arrivants (en cours) ;
- La définition d'une stratégie de travail commune aux acteurs permettant la participation des parents (cellule territoriale de travail) ;
- La formation et qualification des intervenants ... ;
- La création d'un espace jeunesse (12- 18 ans).

Les enjeux qui relèveront du Programme de Rénovation Urbaine sont l'amélioration, l'adaptation et la création d'équipements permettant d'accueillir les activités et les enfants après choix des structures supports et projets (travaux de réhabilitation des écoles, créations de pôles d'expressions, d'animations socioculturelles et sportives, etc.).

Le développement culturel

La municipalité toulonnaise entend promouvoir un arc culturel reliant le secteur de la place de la Liberté porteur de plusieurs projets (salles de cinéma, locaux de l'ancien cinéma PATHE [dans lesquels sera implanté un théâtre aujourd'hui en phase de maîtrise d'œuvre A. P. S.] et ex cinéma Femina), au cœur du centre ancien.

La culture comme outil de médiation constitue un levier important de la requalification du centre ancien, elle passe par la multiplication des lieux créant un véritable maillage culturel et une attractivité nouvelle pour le quartier.

Au-delà, il s'agira de développer les dynamiques et les réseaux de travail permettant de créer les conditions de l'animation et de l'attractivité du centre ville au regard de la population résidant à l'échelle de l'agglomération et du quartier.

10-3. La gestion urbaine de proximité :

La gestion urbaine de proximité est une réponse qualitative que les pouvoirs publics, les villes, les bailleurs sociaux et les copropriétaires peuvent apporter aux droits et aux attentes de la population. Elle se caractérise par une démarche dynamique intégrant leur participation active en assurant d'une manière permanente :

- L'entretien des espaces publics et des parties communes
- Le ramassage régulier des déchets
- La qualité de l'éclairage public et de la signalisation urbaine
- Les nuisances sonores nocturnes
- L'entretien et la maintenance en temps réel du mobilier urbain et des équipements
- La prise en compte des besoins des habitants par la présence de délégués des bailleurs sociaux, de la commune en mesure d'apporter une réponse adaptée en temps réel.
- La mise en place de services de proximité adaptés, de solutions aux problèmes du stationnement.
- Un thème particulier doit en outre être traité dans le centre ancien de Toulon : l'assistance à la gestion immobilière des copropriétés : une étude puis des actions seront proposées (permanences, appuis aux propriétaires et copropriétaires).

Des progrès significatifs (propreté, vidéo surveillance, collecte des ordures ménagères, etc....) ont déjà eu lieu qu'il convient de mesurer, avant d'aller plus loin. Un état des lieux préalable est à établir avec les acteurs concernés.

Outre la consolidation des efforts engagés, la contribution du PRU concernera la mise en place de missions d'assistance (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale, etc.), de finalisation de diagnostic et propositions (Gestion Urbaine de Proximité, etc.) et de programmes d'actions dans le cadre d'une convention avec les bailleurs.

Par ailleurs, il convient également d'intégrer dans la Gestion Urbaine de Proximité le thème de la lutte contre le sentiment d'insécurité : la prévention est un aspect prioritaire dans ce programme.

Elle intéresse les habitants du quartier et est indispensable à la redynamisation du centre. Elle est présente dans l'action des éducateurs de rue, des points d'accueil des jeunes et des sortants de prison. Une Maison de la Justice et du Droit a été très récemment inaugurée dans le centre ville. Ce projet est mis en synergie avec les autres associations qui concourent à la prévention et avec l'ADIL.

Des actions ont été définies pour juguler l'insécurité et combattre le sentiment d'insécurité.

Des cellules d'animation sectorielles et notamment une cellule d'animation du centre ville se sont mises en place à l'initiative de la Police Nationale. Elles réunissent les représentants de la Police Nationale et de la Police Municipale ainsi que les représentants du secteur associatif. Elles sont complétées par le conseil de secteur.

La vidéosurveillance sera l'un des outils proposés dans le programme d'actions.

Ces actions sont menées dans le cadre des procédures spécifiques de prévention. La contribution du PRU concernera les aspects matériels (locaux, aménagements urbains, éclairage et mobilier urbain...).

Article 11 – Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

a) La charte d'insertion de l'ANRU

Les actions d'insertion par l'activité économique (IAE) pour promouvoir l'emploi sur le Centre Ancien devront s'inscrire dans le cadre de la Charte d'Insertion développer par l'ANRU. Il est proposé des actions permettant l'accès à l'emploi des populations résidant sur les quartiers en ZUS autour de l'article 30 et 14 du code des marchés publics sous le pilotage du PLIE de TPM et de la Ville de Toulon.

1) Afin de mettre en œuvre l'article 14 du code des marchés publics (clause de mieux disant social) il est préconisé :

- La Mise en place d'une cellule grands travaux au sein du PLIE de TPM qui devra être en appui des partenaires institutionnels et des associations intervenant sur le secteur de l'IAE pour identifier, suivre et définir les actions qui faciliteront l'accès des habitants résidant en ZUS, aux emplois créés dans le cadre des travaux et des services développés pour le PRU du Centre Ancien de Toulon.

Ce dispositif aura pour missions :

- La mise en place d'une commission technique de coordination entre les différents prescripteurs institutionnels intervenants sur le secteur de l'emploi et de la formation professionnelle ;
- D'identifier auprès des maîtres d'ouvrage (Villes, Agglomération, Conseil Général, bailleurs sociaux) les travaux à réaliser sur le centre ancien qui pourraient être vecteurs d'emploi pour les habitants des quartiers en ZUS et de les accompagner dans la rédaction des appels d'offres,
- La mise en place d'une action de promotion pour l'embauche des demandeurs d'emploi de ces quartiers en direction des entreprises, en partenariat avec les représentants patronaux et les chambres consulaires.
- De Sensibiliser et d'anticiper les besoins en main d'œuvre des entreprises mobilisés dans les travaux liés aux projets urbains du centre ancien et de les accompagner pour favoriser les liens entre les offres et les demandeurs d'emploi notamment pour la définition des profils de poste et la réalisation d'actions de remise à niveau au travers de la Formation professionnelle,
- De mobiliser les dispositifs de formation professionnelle en s'appuyant sur les formations continues développées par les Chambres Consulaires, l'AFPA, le Conseil Régional (PRF) et le Pôle Universitaire de Toulon.

2) *Dans le cadre de l'article 30 du code des marchés publics (marchés attribués aux structures d'insertion par l'activité économique) :*

- Le PLIE de TPM et la Ville de Toulon auront pour rôle de mobiliser l'ensemble des partenaires institutionnels et des structures agissant sur le champ de l'insertion professionnelle afin qu'elles puissent bénéficier directement ou en partenariat avec des entreprises, d'une partie des travaux à réaliser sur le centre ancien dans le cadre du PRU.
- La cellule de coordination sera également chargée d'identifier les publics potentiels résidants sur les ZUS qui pourraient bénéficier des emplois créés au sein des services de proximité prévus dans le PRU.

La charte d'insertion signée par les diverses parties concernées, ainsi que le plan local d'application de la charte, seront transmis à l'Agence dans un délai de 12 mois après la signature de la présente convention.

b) Les actions conduites en complément de la charte d'insertion notamment autour de la création d'activité

Parallèlement à la charte d'insertion, des actions seront conduites pour initier des projets concourants au développement de l'activité et de l'emploi (maison de l'activité / guichet unique, pépinières d'entreprises, services de proximité...).

1) L'Amélioration de la gestion urbaine de proximité comme facteur de développement de l'emploi

La gestion urbaine de proximité permettra de développer des emplois autour:

- de l'entretien des espaces publics et des parties communes
- du ramassage régulier des déchets
- de l'amélioration de l'éclairage public et de la signalisation urbaine
- de l'entretien et la maintenance en temps réel du bâti et des équipements
- de la prise en compte des préoccupations et des besoins des habitants du quartier par la présence de représentants délégués des bailleurs sociaux, de la commune etc
- de la mise en place de services de proximité adaptés (haltes garderies, services aux personnes âgées, centres sociaux, services publics de proximité, etc).

L'ensemble de ces actions pourront être des sources d'emploi potentiel pour les habitants du centre ville ou des ZUS. L'instance de coordination développée dans le cadre de la charte d'insertion assurera le rôle de pilote pour identifier les candidats potentiels et répondre aux profils de poste développés par la municipalité ou les structures créées pour assurer la gestion de ces actions.

2) Actions de développement de l'emploi au travers du développement économique sur le centre ancien

L'ensemble de ce travail se situera dans le cadre du PLIE et du service du développement économique de TPM en lien avec la Ville de Toulon. La contribution du PRU concernera les aspects matériels (locaux, équipements...)
--

Sur le champ de la création d'entreprise, il sera mis en œuvre un travail de coordination entre structures chargées de l'aide à la création d'entreprise et les partenaires institutionnels afin de mieux cibler le public et de lui proposer des parcours cohérents et lisibles dans leur démarche de création d'activité.

La mise en place d'une instance de coordination permettra une redynamisation de l'activité économique du centre ancien en articulation avec le PRU et le Projet de revitalisation des commerces du centre ancien.

Pour atteindre cet objectif il faudrait dans un premier temps :

- Créer une Commission de Coordination en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, la Chambre des Métiers du Var, la Ville, les associations de Commerçants et les associations agissant dans le secteur du développement économique pour identifier les problèmes et fixer les axes prioritaires du développement économique sur chacune des opérations envisagées en Centre Ville (animations, projets d'implantation, soutien aux commerces existants) .
- Créer un comité de pilotage pour coordonner les dispositifs d'aide à la création d'entreprise existants afin de proposer aux porteurs de projet un parcours cohérent en trois étapes l'aide au montage, l'aide financières et le suivi post création. Cette organisation pourrait aboutir par exemple à la création d'un guichet unique sous la forme d'une maison de l'entreprise ou l'ensemble des intervenants seraient regroupés.
- Référencer l'ensemble des locaux commerciaux vacants et créer une bourse des locaux en partenariat avec les agences immobilières, la commune et les bailleurs ;
- Favoriser l'implantation d'activité par la création de couveuses ou de pépinières d'entreprises, en lien avec l'association ATIRE par exemple ;
- Intégrer ces actions d'aide à la création d'entreprise et d'immobilier d'entreprise avec les actions d'animation commerciale sur le centre ancien.

TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Article 12 - Les engagements financiers des signataires

12-1. Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence :

Les demandes de subvention visant à confirmer opération physique par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau B de l'annexe 2, sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable, autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

12-2. Modalités d'attribution et de versement des prêts de la CDC :

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des Dépôts et Consignations estimée à 15.8 M€.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations seront prises par les Comités d'Engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts « PRU ».

Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les modalités de leur mise à disposition des fonds et de leur remboursement sont définies au terme du contrat de prêt « PRU » de la CDC.

TITRE VI- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS

Article 13- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

13-1.

Le porteur de projets et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum de un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le Délégué Territorial de l'Agence informé de ces modalités ; par la suite ils le tiennent régulièrement informé des difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu.

Les maîtres d'ouvrages répondront favorablement à toute demande du délégué territorial relative au planning et fourniront à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année.

Ces informations seront transmises à la Direction régionale de la CDC.

13-2.

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées.

En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général., le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé

13-3.

Lorsque la demande leur en sera faite, les maîtres d'ouvrage signataires, transmettront, au délégué territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Ils présenteront au délégué territorial de l'ANRU, chaque année avant le 30 mai (en cohérence avec les documents relatifs à la Convention Publique d'Aménagement), un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement.
- l'état d'avancement du plan de relogement

Ce bilan portera également sur les engagements pris en terme de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux transmettront au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

13-4.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages fourniront à l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire des Zones Urbaines Sensibles afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre et d'autre part les indicateurs de performance requis dans le cadre de la LOLF.

Article 14 - les missions d'évaluation

14-1.

Le délégué territorial de l'Agence diligente chaque année une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement; elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction notamment auprès de habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

14-2.

Le directeur général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

14-3.

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.

Article 15 - les avenants à la convention

15-1. Avenants :

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

Toute évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout déplafonnement d'une de ses subventions, devra faire l'objet d'un avenant.

La nécessité d'un avenant, en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention, autre que celle de l'Agence, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

Plusieurs dossiers en phase étude pourront faire l'objet d'un avenant notamment :

- l'opération commerciale de la rue Pierre Semard ;
- la mise en œuvre des actions préconisées dans le cadre des études personnes âgées et santé ;
- la requalification de l'îlot Monsenergue lorsque le programme d'aménagement de l'îlot sera déterminé, s'il répond aux critères d'éligibilité de l'Agence.

15-2. Avenants simplifiés :

Entre les points d'étape visés au 15-1, il est convenu que tout ajustement nécessaire pourra se faire par la voie d'avenant simplifié signé avec le porteur de projet et les seuls maîtres d'ouvrages concernés par les modifications introduites.

Donnera lieu à renégociation par avenant simplifié:

- la mise en œuvre d'une disposition dont il est précisé dans la présente convention qu'elle devra se faire par voie d'avenant,
- la modification de l'échéancier de réalisation,
- le redéploiement de subvention de l'Agence entre opérations financières ou entre opérations physiques concernant les équipements,
- un changement de maître d'ouvrage.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels.

Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

Les signataires à la présente convention sont informés que la mise en œuvre du programme de Gestion Urbaine de Proximité fera l'objet d'un avenant simplifié.

Article 16 - les conséquences du non respect des engagements

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

16-1.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

a- Respect du programme physique

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

b- Respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus d'un semestre dans l'engagement d'une opération, ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

Par ailleurs, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée. De même, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai d'un an après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

c- Respect de la reconstitution de l'offre

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

d- Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière Logement

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet et conditionne le changement d'image à moyen terme du quartier et son intégration dans la ville.

En cas de non- cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

e- Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérées au titre IV

L'absence de respect d'un de ces engagements déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

f- Respect du plan de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

g- Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 10-2 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

16-2. Procédures mises en œuvre et suites données :

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au Directeur Général. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le Directeur Général, statue sur le rapport du délégué territorial. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat ;
- le remboursement partiel ou total des subventions versées ;
- la re-discussion de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 - Archives filmographiques et photographiques

L'Agence, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et maîtres d'ouvrages concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ».

L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet.

Article 18 – La clause de renégociation de la convention

La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'agence.

Article 19 – Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Article 20 – Signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logo.

SIGNATURES :

Le Directeur Général de l'Agence Nationale
pour la Rénovation Urbaine

Le Sénateur- Maire de Toulon

Monsieur Philippe VAN DE MAELE

Monsieur Hubert FALCO

Le Président de l'Association Foncière Logement

Le Directeur Régional de la Caisse
des Dépôts et Consignations

Monsieur Alain SIONNEAU

Monsieur Christian OLIVERES

Le Président du Conseil Général du Var

Le Premier Vice Président de la
Communauté d'agglomération
Toulon Provence Méditerranée

Monsieur Horace LANFRANCHI

Monsieur Arthur PAECHT

Le Délégué Local de l'Agence Nationale
pour l'Amélioration de l'Habitat

Le Président
Toulon Habitat Méditerranée

Monsieur Francisco RUDA

Monsieur Robert CAVANNA

Le Directeur Général
ERILIA

Le Président du Directoire
LOGIS FAMILIAL VAROIS

Monsieur VOGLIMACCI

Monsieur Christian RAULIC

Le Directeur Régional
SONACOTRA

Le Directeur Général
VAR HABITAT

Monsieur ROUMAGERE

Monsieur Patrick de TOURTIER

Le Directeur Général du Pôle locatif
Intermédiaire de la Société Nationale Immobilière

Le Directeur Général
Var Aménagement Développement

Monsieur THERY

André BOUTEYRE

Le Préfet du Var

Monsieur Pierre DARTOUT

Fait à Toulon, le

, en seize exemplaires originaux.



ANNEXE 1 :
COMPOSITION DU PROGRAMME PHYSIQUE :
LOCALISATION DES OPERATIONS



