



Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	38

**ENGAGEMENT D'UNE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE ANCIEN
DE DRAGUIGNAN**

Mairie de Draguignan

**EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan**

Séance du 3 mars 2022

L'An deux mille vingt et un, le 3 mars à 17H00, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, GRÉGORY LOEW, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, JEAN-YVES FORT, BRIGITTE DUBOUIS, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANCIN, ALAIN HAINAUT, STÉPHAN CÉRET JACQUET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, BRUNO SCRIVO, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, FRANÇOISE MAURICE, JEAN-PIERRE SOUZA, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, MAGALI TROIN DAL VECCHIO, LAURELINE AUBOURG BASTIANI, JEAN-DANIEL SANTONI, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, CAMILLE DIQUELOU, FRANCK GRIGOLO, PHILIPPE SCHRECK, MATHIEU WERTH

PROCURATIONS :

SOPHIE DUFOUR à JEAN-PIERRE SOUZA, DANIELLE ADOUX COPIN à CHRISTINE PRÉMOSELLI, ÉVELYNE LORCET à MARTINE ZERBONE

ABSENT :

RENÉ DIES

Secrétaire de Séance :

CAMILLE DIQUELOU

Publié le : / 8 MARS 2022

La ville de Draguignan est depuis longtemps confrontée à la dégradation une forte vacance des logements et une paupérisation des habitants. Face à ce constat, la Ville a mis en place dès les années 1980, un programme global de requalification avec des opérations de renouvellement urbain qui ont permis de traiter des îlots d'habitat très dégradés mais aussi de traiter des espaces publics emblématiques du centre-ville.

Des dispositifs d'aides à la réhabilitation du parc privé ont également été mis en œuvre de manière quasi continue depuis les années 1980. Une OPAH-RU est en cours.

Ces actions ont été, pour une large part, menées dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA) débutée en 2004 et en cours d'achèvement. Bien que significatifs, ces efforts ont été insuffisants pour juguler la désaffection du centre ancien et sa dégradation, en particulier de son habitat.

C'est la raison pour laquelle une action volontariste de reconquête du centre-ville a été engagée dès 2014, dans un premier temps au travers du Projet Urbain Global (PUG) puis avec le dispositif « Action cœur de Ville ».

Des actions de revitalisation du cœur de ville ont été menées dans tous les domaines, en particulier sur :

- l'habitat, avec la mise en place en 2018 d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement Urbain (OPAH-RU),
- le commerce avec la signature en 2017 d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) destiné à redynamiser le tissu commercial du centre-ville,
- les espaces publics et le patrimoine, avec les nombreux aménagements destinés à faciliter l'accessibilité au centre-ville (rénovation et extension des parkings) et le rendre plus attractif (aménagement du Boulevard Clemenceau, Place du Marché, réhabilitation de divers lieux (Chapelle de l'Observance, lavoir Capesse, Eglise des Minimes...) et la réhabilitation-extension du Musée des Beaux-Arts.

La Ville souhaite aujourd'hui engager une nouvelle étape du renouvellement de son centre historique :

- en intervenant sur les îlots dégradés afin de permettre une amélioration significative des conditions d'habitabilité dans ses secteurs,
- en contribuant à la diversité de l'offre de logements,
- en prenant en compte les enjeux commerciaux lorsque les immeubles concernés possèdent des rez-de-chaussée dédiés au commerce,
- en poursuivant son intervention sur les espaces publics.

Compte tenu de la diversité de ces objectifs et de l'ampleur des moyens à mettre en œuvre, il est proposé de lancer une consultation pour confier à un aménageur, la réalisation de cette opération qui relève de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'une concession d'aménagement. Cette consultation sera organisée conformément au Code de la commande publique en vigueur.

Périmètre d'intervention

Le périmètre de la concession proposé correspond aux limites du centre historique compris entre :

- le boulevard Georges Clemenceau
- le boulevard du maréchal Foch,
- le boulevard de la Liberté,
- le boulevard du Jardin des Plantes,
- l'avenue de Grasse,
- la montée de la Calade,

- le boulevard des Remparts,
- la place du Souvenir Français,
- le boulevard Jean Jaurès.

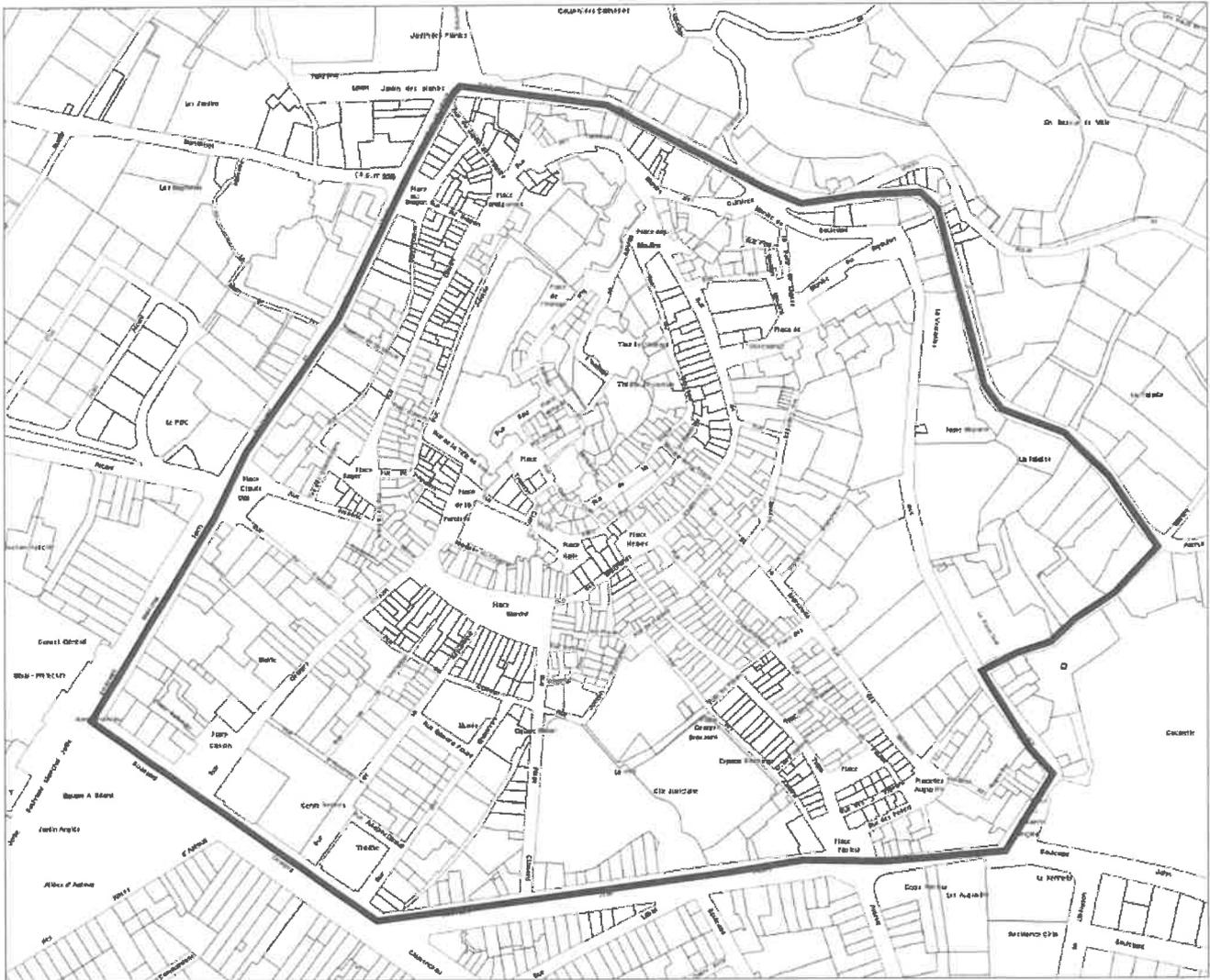
Envoyé en préfecture le 08/03/2022

Reçu en préfecture le 08/03/2022

Affiché le 8/03/2022



ID : 083-218300507-20220303-2022_003-DE



Dans le cadre de sa mission, le concessionnaire devra assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

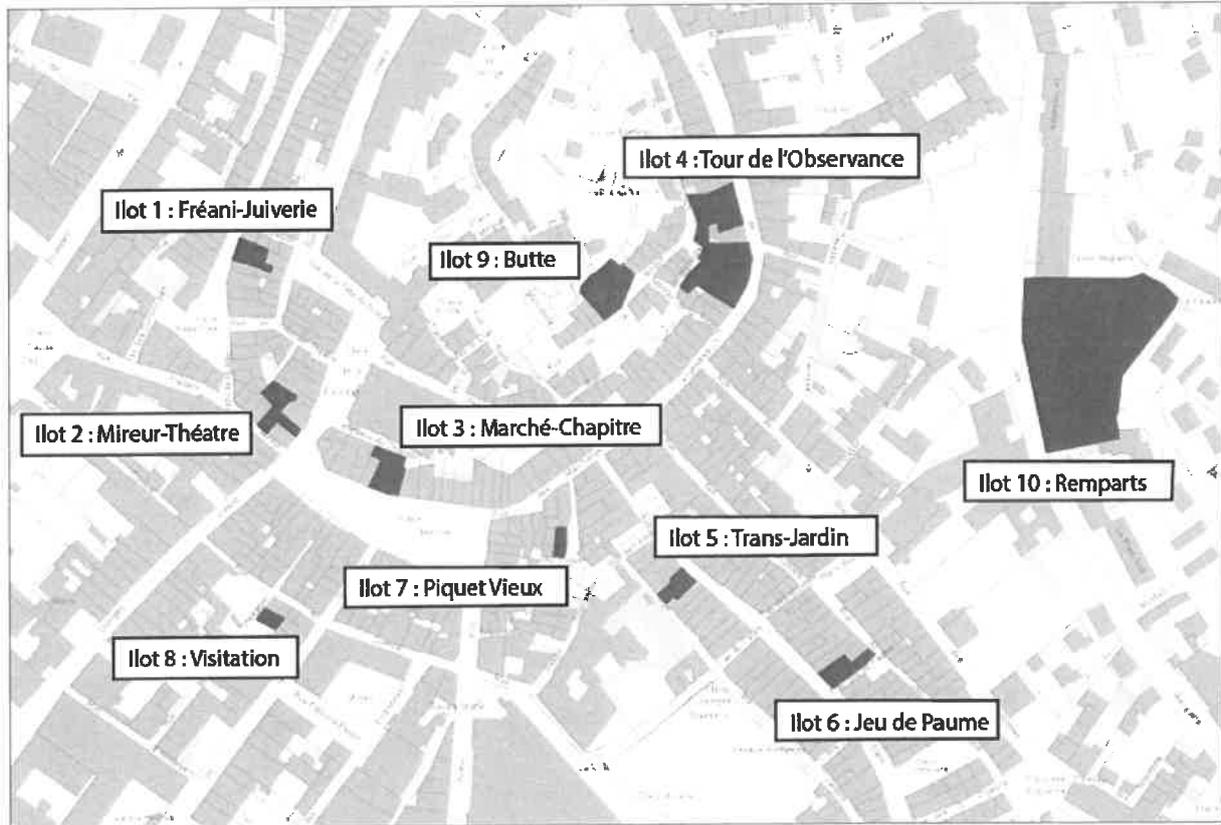
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- préparer et mener à bien, en étroite collaboration avec le concédant, les procédures de concertation réglementaire relatives à l'opération concédée dans sa globalité, et aux différentes composantes de cette opération chaque fois que nécessaire,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

L'intervention du concessionnaire concerne plus particulièrement :

- le traitement de 10 ilots dégradés ou de renouvellement urbain,
- les acquisitions ciblées dans deux copropriétés fragiles,
- le suivi de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière,
- l'extension d'un équipement scolaire, avec possible construction additionnelle
- l'aménagement des espaces publics liés ou proches des sites précédents.

Au-delà, et afin de maintenir la cohérence des interventions sur l'ensemble du centre-ville de Draguignan, le concessionnaire sera chargé d'une mission d'AMO sur l'ilot Mireur pour lequel un appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » sera lancé.

Traitement des ilots



Acquisitions ciblées dans les copropriétés en difficultés

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis en évidence la nécessité d'accompagner les copropriétés fragiles qui sont nombreuses dans le centre-ville de Draguignan. Les premières années d'animation de l'OPAH ont montré la difficulté à aboutir dans certaines situations et en particulier pour les 45 Grand'rue-Lily Pons et 9 rue des Chaudronniers.

Dans le cas du 45 Grand'rue-Lily Pons, l'intervention est en particulier justifiée par la mitoyenneté avec l'ilot Fréani-Juiverie. Dans le cas du 9 rue des Chaudronniers, le concessionnaire devrait acquérir les 3 logements les plus dégradés.

Opération de restauration immobilière (ORI)

Dans le cadre de sa politique de requalification de l'habitat dégradé, la ville de Draguignan a fait le choix de mettre en place une opération de restauration immobilière.

Le dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été élaboré dans le cadre de l'OPAH-RU et la procédure d'enquête publique a été initiée avec les services de l'Etat. La délibération du Conseil Municipal prévoit que la DUP pourra être sollicitée au profit du futur concessionnaire.

En lien avec l'équipe d'animation de l'OPAH-RU qui sera chargée, pour les propriétaires souhaitant mobiliser les financements OPAH, du montage des projets, des dossiers techniques et des demandes de subvention, le concessionnaire sera chargé notamment :

- de la mobilisation et de l'accompagnement des propriétaires ne bénéficiant pas d'allocations de logement social, des financements publics de L'OPAH pour mettre en place leur projet,
- de la prise en charge éventuelle des relogements provisoires ou définitifs,
- de l'acquisition éventuelle des immeubles dans le cas de l'usage du droit de délaissement,
- de l'élaboration des programmes détaillés des travaux préalables aux enquêtes parcellaires et de mise en forme des enquêtes parcellaires,
- de la conduite de la procédure éventuelle d'expropriation,
- de la recherche des investisseurs susceptibles d'acquérir les immeubles concernés,
- de la réalisation des travaux de structure et de la cession des plateaux à réhabiliter après organisation de la copropriété.

Mission AMO Ilot Mireur

Comme vu plus haut, l'aménagement de l'ilot Mireur qui regroupe des propriétés publiques fait l'objet d'un appel à projet « réinventons nos cœurs de ville » initié dans le cadre d'Action Cœur de Ville. La désignation du lauréat sera finalisée fin 2022.

L'aménagement de cet ilot fait partie intégrante du projet de redynamisation porté par la Ville et devra donc se faire en parfaite coordination avec la concession d'aménagement. Afin de garantir cette cohérence, le concessionnaire sera chargé d'une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour le suivi de ce projet.

Équipements publics

Comme vu dans le cadre de la présentation du contexte de l'opération, la qualité des équipements publics dans le cœur de ville et plus spécifiquement des équipements scolaires est essentielle pour la dynamisation du quartier. Il s'agit à la fois :

- de disposer de locaux adaptés ;
- Cprojets de construction neuve ;
- de faciliter la mixité sociale.

Pour répondre à ces objectifs la Ville a fait le choix d'opérer une réhabilitation-extension de l'école des Marronniers. Une étude de faisabilité est en cours. A ce stade, il est prévu une extension de l'école ainsi que des espaces extérieurs (cours, préau...) ainsi que la mise en accessibilité.

Les missions du concessionnaire seront notamment les suivantes :

- l'acquisition du tènement foncier de l'EPF constituant le terrain d'assiette de l'extension ;
- les acquisitions foncières complémentaires éventuelles ;
- le lancement et le suivi des études techniques préalables suite à l'étude de faisabilité ;
- le lancement et le suivi du concours d'architecture ;
- la réalisation des travaux d'aménagement préalables (démolition, réseaux...);
- le suivi de la réalisation des travaux avec la maîtrise d'œuvre lauréate ;
- le contrôle de la réception ;
- la cession du foncier et la livraison de l'équipement à la ville de Draguignan.

Espaces publics

En complément des interventions sur les ilots, les copropriétés en difficultés, les immeubles ORI et l'extension de l'école des Marronniers, le concessionnaire aura en charge (cf. plan de repérage ci-dessous) :

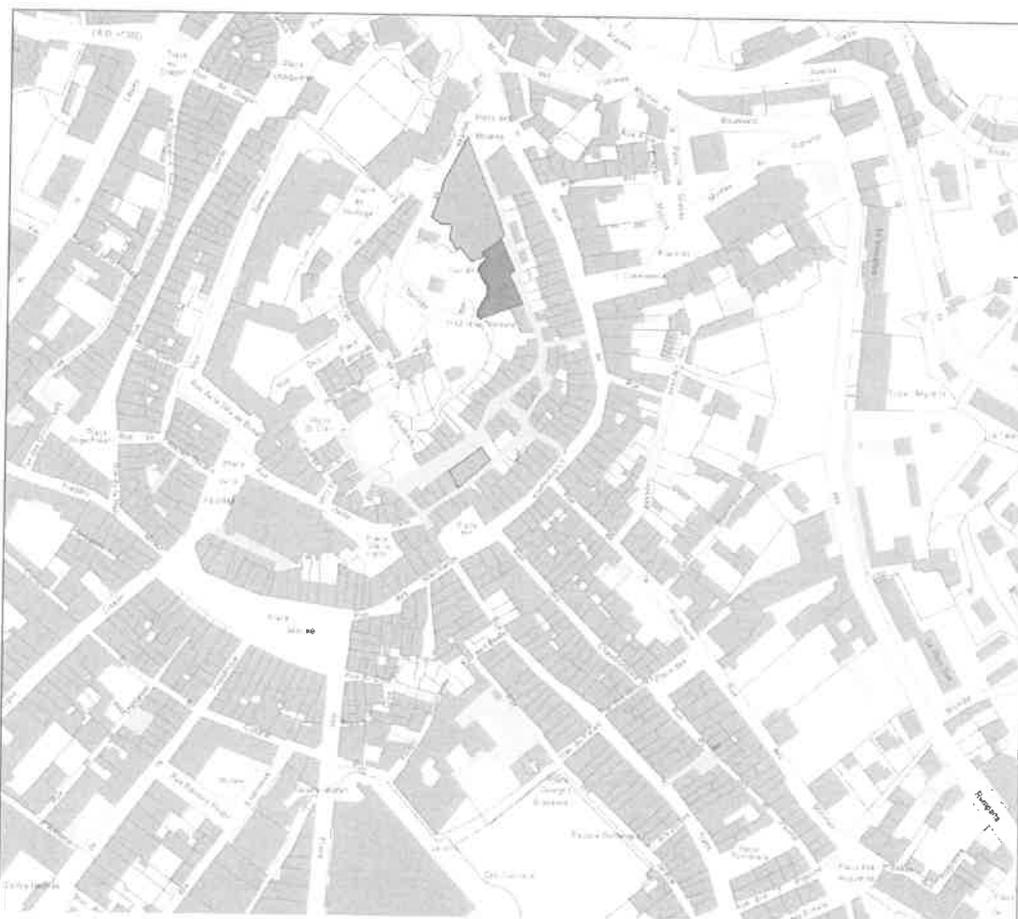
- le réaménagement des rues et places existantes suivantes :
 - o la rue du Courtiou
 - o la rue Beauvezer
 - o la rue de la Roque
 - o l'esplanade parking de la Roque

- la montée de la Roque circulée
- la montée de la Roque piétonne
- la rue St Clair
- l'impasse donnant sur la rue du Théâtre
- l'impasse du Chapitre
- l'impasse du Jeu de Paume
- la placette du Jeu de Paume
- la placette de la Visitation
- le boulevard des Remparts entre l'école des Marronniers et l'ilot des Remparts.

Ces aménagements devront prendre en compte chaque fois que cela sera possible la végétalisation des espaces publics et la place de l'eau.

- L'aménagement des espaces verts suivants :
 - le jardin en restanques situé entre la rue de la Roque et la rue Beauvezer (ab322)
 - le jardin de la rue du Courtiou (parcelles AB 250 – 1496 – 1427 – 1542)
 - l'aménagement d'une circulation piétonne sans marches entre la passerelle de la butte et le théâtre de verdure.
- L'aménagement d'un nouveau parking situé sur du Courtiou :
 - La création d'un parking public sur les parcelles (AB252 – 1372 -1467- 1468)
- La création de nouveaux espaces publics dans le cadre du traitement des ilots dégradés :
 - l'aménagement d'un cheminement piéton entre la rue du Courtiou et la rue de l'Observance au niveau de la parcelle AB 1498 (propriété SAIEM)
 - l'aménagement d'une liaison verticale entre la rue de la Roque et la butte au niveau de la chapelle St Sauveur : ascenseur urbain avec escaliers et passerelle de liaison avec la butte

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale du passage vertical et de la Passerelle entre la rue de la Roque et la butte. L'attention du candidat est portée sur le fait que cet ouvrage est concerné sur sa partie haute par le site classé de la Tour de l'Horloge et de ses abords.



Concernant les espaces publics, les missions du concessionnaire, dans le respect du plan guide, sont les suivantes :

- la réalisation des études techniques préalables,
- le choix des maitres d'œuvre,
- le suivi des travaux (hors réseaux sous-terrain excepté la mise en place d'un réseau pluvial adapté à l'arrière de l'ilot tour de l'observance, au niveau de l'impasse du théâtre et au niveau du nouveau parking du Courtiou),
- le contrôle de la réception,
- la cession du foncier acquis en vue de la réalisation des espaces publics à la ville de Draguignan,
- la livraison des espaces aménagés à la ville de Draguignan.

Dans le cas de l'ouvrage de liaison entre la butte et la rue de la Roque, un concours d'architecture pourra être organisé compte tenu de l'impact urbain et paysager de l'ouvrage.

Durée de la concession

La concession est prévue pour une durée de **12 ans** à dater de la notification de la convention au concessionnaire.

Mode de rémunération du concessionnaire

Le concessionnaire est rémunéré sur les acquisitions, le montant des travaux et les cessions de biens. Il pourra percevoir également une participation forfaitaire liée à ses missions d'animation.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,
À L'UNANIMITÉ

- approuve le principe de lancement d'une concession d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme pour confier à un aménageur le programme d'aménagement du centre ancien tel qu'il est exposé dans le présent rapport ;
- autorise Monsieur le Maire à accomplir tous les actes nécessaires au lancement de cette procédure.

Fait à Draguignan, le 03/03/2022

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

Président de Dracénie Provence Verdon agglomération
Conseiller Régional Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur