Rapport de synthèse sur l'avenant n°2 à la convention de rénovation urbaine du Centre Ancien de Toulon

Version préliminaire

Sommaire

Objet de l'avenant 2

Analyse de la réorganisation des interventions entre VAD et SPLM 2

Historique des évolutions du projet de rénovation urbaine du centre ancien de Toulon 2

Pourquoi avoir réduit le périmètre d'action de VAD ? 2

Pourquoi le recours à une SPLA dont Toulon est un actionnaire fortement minoritaire ? 3

Eléments juridiques sur les SPLA 5

Orientations générales 5

Réalisations d'immeubles et SPLA 5

Logements sociaux et SPLA 6

Analyse des opérations envisagées dans le projet "Toulon vous accueille" de la SPLM ? 7

Des opérations dispersées dans toute la ville 7

Les opérations situées dans le Centre Ancien de Toulon 8

Les Halles 9

La bourse du travail 10

Ancien évêché, Place Paul Conte 12

Opérations ciblant le centre ancien : un bilan accablant 13

L'opération Parc des Lices 14

L'opération Fort du Cap-Brun 15

Les autres opérations 16

Conclusion 18

Objet de l'avenant

Le contenu de l'avenant est défini dans le document de la Mairie de Toulon.

Le présent avenant concerne :

- les modifications de périmètre de la concession pour permettre la mise en œuvre par la SPLM du volet centre ancien de son projet intitulé « Toulon vous accueille »
- la prolongation de la durée de la mission de l'équipe opérationnelle jusqu'en août 2016 pour permettre d'assurer la continuité de l'animation sur le volet privé de la démarche de renouvellement urbain du centre historique
- la modification du programme par l'ajout d'une réalisation d'un équipement commercial de proximité.

Analyse de la réorganisation des interventions entre VAD et SPLM

Historique des évolutions du projet de rénovation urbaine du centre ancien de Toulon

Depuis 2002, l'intervention sur le Centre ancien était confiée à la société d'économie mixte (SEM) d'aménagement du département Var Aménagement Développement (VAD). Cette SEM est intervenu jusqu'ici principalement dans le cadre de la convention ANRU signée initialement en 2006 et prévu pour durer initialement 4 ans (2006-2009).

En 2009, un premier avenant est signé, Toulon @ Venir a traité ce sujet en détail dans un autre rapport de synthèse.

Début 2013, l'**avenant n°2 à la convention publique d'aménagement relative au centre ancien retire à VAD une partie ciblée de son périmètre de compétence** (îlots Halles, Ancien Evêché et Bourse du Travail).

En parallèle un **avenant n°1 à la concession d'aménagement entre la Toulon et la SPLM redéfinit le périmètre de l'opération « Toulon vous accueille »** qui porte désormais sur 8 secteurs.

Le nouveau dispositif choisi par la Mairie de Toulon n'est pas un choix évident que ce soit sur d'un point de vue opérationnel ou juridique. Nous avons en particulier listé un certain nombre d'interrogations à ce sujet.

Pourquoi avoir réduit le périmètre d'action de VAD ?

L'avancement des travaux de réhabilitation sous l'égide de VAD a été très lente et sujette à beaucoup de critiques **: la révision en baisse du périmètre confié est-elle une sanction ?**

A ce sujet, il est à noter que VAD est intervenu jusqu'ici principalement dans le cadre de la convention ANRU signée initialement en 2006, et qui a fait l'objet d'un premier avenant en 2009. Il est à noter que cet avenant a été signé dans un contexte compliqué pour VAD, dans la mesure où le **rapport d'étape réalisé par le cabinet indépendant Espacité pointait des disfonctionnements et des dérives particulièrement inquiétants**.

Pourquoi le recours à une SPLA dont Toulon est un actionnaire fortement minoritaire ?

Les Société Publiques Locales d'Aménagement (SPLA), entièrement détenues par des collectivités publiques permettent d'appliquer la théorie du « in house » et **d'échapper aux règles de mise en compétition européennes pour la désignation de l'opérateur d'aménagement**.

Mais ensuite, au niveau de la réalisation des chantiers, a priori les règles des marchés publics s'appliqueront bien. De plus**, les contraintes pesant sur les SPLA sont beaucoup plus importantes que celles pesant sur les SEM**. Celles-ci seront développées dans la suite.

Au niveau politique, **on peut se poser des questions quant à la pertinence du choix d'un aménageur public** si l'on considère le contenu de certaines opérations. A titre d'exemple, l'opération Manderley (Cap-Brun) ne porte que sur un type de réalisation (8 logements de grand standing de 200 m2 chacun) n'a rien à faire dans le programme d'activités d'un aménageur public. C'est l'affaire d'un promoteur car il ne s'agit que de vendre un terrain, en aucun cas d'aménagement. Dans ce contexte, un maire libéral aurait du normalement se faire le défenseur de l'initiative privée.

En ce qui concerne la Société Publique Locale Méditerranée (SPLM), c'est un *remake* de la SEM de La Valette SEMEXVAL. Son Directeur Général est M. Joseph ROSSI et son siège est situé à la Valette.

La Société Publique Locale de Méditerranée SPLM, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 225 000 Euros, dont le siège social est situé « Hôtel de Ville Place Général De Gaulle à La Valette du Var (83160) » et les bureaux administratifs « Immeuble MEDIVAL-Entrée B- Placé Général De Gaulle à La Valette-du-Var (83160)», inscrite au Registre du Commerce et des sociétés de Toulon sous le numéro 523 239 309.

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Joseph ROSSI, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 10 février 2012,

La structure de l'actionnariat est la suivante :

ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution, il a été fait apport de la somme de **37 500 euros**, correspondant à la souscription de la totalité des actions, et représentant les apports en espèces composant le capital social réparti comme suit :

Collectivité 1 (majoritaire) - La Valette du Var	**33 750 euros**	**90 actions**
Collectivité 2 - Signes	**3 750 euros**	**10 actions**

A l'occasion de la modification du Statut, il a été fait apport complémentaire de la somme de **187 500 euros**, correspondant à la souscription des actions, et représentant les apports en espèces composant le capital social réparti comme suit :

Collectivité 1 (majoritaire) - La Valette du Var	**121 500 euros**	**324 actions**
Collectivité 2 – Toulon	**45 000 euros**	**120 actions**
Collectivité 3 - Signes	**18 750 euros**	**50 actions**
Collectivité 4 - Calvi	**2 250 euros**	**6 actions**

Pour parvenir à une répartition après modification des Statuts de :

Collectivité 1 (majoritaire) - La Valette du Var	**155 250 euros**	**414 actions**
Collectivité 2 - Toulon	**45 000 euros**	**120 actions**
Collectivité 3 - Signes	**22 500 euros**	**60 actions**
Collectivité 4 - Calvi	**2 250 euros**	**6 actions**

Cette somme de **225 000 euros** correspondant à la totalité des actions de numéraire souscrites a été régulièrement déposée sur un compte ouvert au nom de la société.

La ville de Toulon possède donc 20% des actions de la SPLM, ce qui en fait un actionnaire minoritaire, en particulier face à la Valette qui détient plus de 60% des actions. Qui plus est, la part déjà très réduite de Toulon dans le capital s'est encore réduite lors de la dernière augmentation de capital.

Il en va de même pour les administrateurs, dont la répartition est fixée comme suit :

> Le nombre de sièges d'administrateurs est fixé à douze (12). Le nombre d'administrateurs désigné par la Commune de La Valette du Var est fixé à 8. Le nombre d'administrateurs désigné par la Commune de Toulon est fixé à 2. Le nombre d'administrateurs désigné par la Commune de Signes est fixé à 1. Le nombre d'administrateurs désigné par la Commune de Calvi est fixé à 1.
>
> En cas d'adhésion de nouvelles collectivités portant cession de parts de la commune de La Valette du Var, le nombre d'administrateurs, désigné par la commune de La Valette du Var, sera diminué pour permettre la désignation de représentants par ces collectivités, tout en lui assurant la moitié au moins des sièges.

Toulon a seulement 2 administrateurs sur 12, soit seulement un de plus que Signes et que Calvi... De plus les statuts assurent à la commune de la Valette de conserver une majorité quelque soit l'évolution future de la SPLM. Il est par ailleurs à noter que **la présence de la ville de Calvi dans la SPLM, une société « locale » ne peut qu'étonner,** Calvi ne se situant pas dans le Var.

Au final, on ne peut que se demander **pourquoi Toulon n'a pas créé son propre outil**. Si l'on regarde dans toute la France, il y a à peu près toujours une société d'aménagement sous l'égide du Conseil Général (chez nous VAD) et une ou plusieurs SEM (ou aujourd'hui SPLA) dans les très grandes villes du département. Il est étonnant que Toulon ne se soit pas dotée d'un tel outil.

Un tel choix de la part de la Mairie de Toulon ne nous parait pas logique, ni géographiquement ni politiquement.

Eléments juridiques sur les SPLA

La SPL Méditerranée est une SPLA, à savoir une Société Publique Locale d'Aménagement.

Orientations générales

Au regard tant de la législation, notamment l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, que de la jurisprudence du Conseil d'Etat, **la réalisation d'une opération d'aménagement consiste avant tout à réaliser une "partie de ville", c'est à dire à mettre en œuvre un projet urbain, avec toutes ses composantes.**

Cette définition est essentielle dans la mesure où elle doit être mise en relation avec les différents projets envisagés par la Mairie de Toulon dans l'avenant que nous étudions.

Réalisations d'immeubles et SPLA

La question des missions pouvant être assurée par une SPLA est ici au centre du sujet et il est important d'éclaircir ce point.

L'article L. 327-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit que les SPLA peuvent avoir pour objet, notamment, de réaliser toute opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme, et de procéder à toute opération de construction ou de réhabilitation immobilière en vue de la réalisation des objectifs énoncés à l'article L. 300-1 du même Code.

L'article L. 300-4 dans sa rédaction actuelle précise que "*le concessionnaire assure la maitrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution*".

Les débats parlementaires rappellent explicitement que l'article L. 300-4 définit le contenu minimal des concessions d'aménagement. Ainsi, si l'on s'y réfère, et sans développer davantage ce point, il conviendrait de distinguer la réalisation d'immeubles des autres actions immatérielles:

- La réalisation d'immeubles serait envisageable si ces immeubles concourent à l'opération d'aménagement.
- Toute mission non directement Immobilière intégrée dans les tâches de l'aménageur (accompagnement d'OPAH, missions sociales, ...) serait envisageable dès lors qu'elle est nécessaire à la réalisation de l'opération concédée.

Il convient toutefois de veiller:

- A ce que **la réalisation de ces immeubles reste bien l'objet secondaire par rapport à la mission de l'aménageur, l'objet principal du contrat devant rester celui prévu par l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme précédemment rappelé, à savoir la réalisation de l'aménagement.**
- A expliciter en quoi la construction de ces immeubles par l'aménageur, qu'il s'agisse d'Immeubles de logements ou de bureaux, concourt à l'opération d'aménagement.

En conclusion :

Il ne pourra donc s'agir de réaliser l'ensemble des immeubles dans le périmètre de l'opération d'aménagement concédée. L'intervention de la SPLA doit rester accessoire sur ce point.

Il s'agira par contre de cibler sur quelques immeubles présentant des spécificités au regard de l'opération d'aménagement ; à titre d'exemple, il est possible d'évoquer la réalisation d'immeubles de bureaux dans un secteur d'habitat [pépinière, ...), ou d'immeubles de logements présentant des caractéristiques particulières (logements à prix abordable, ...), voire de cellules commerciales.

L'argumentaire fondé sur l'amélioration du bilan de l'opération d'aménagement ne peut en sol être retenu, l'Intérêt général ne saurait en effet se confondre avec le seul intérêt financier, ainsi que l'a posé en principe le Conseil d'Etat (CE, 11 Juin 1926, Raynaud).

Enfin, il va sans dire qu'une SPLA ne peut intervenir pour réaliser des immeubles à usage d'habitation que si l'actionnaire pour lequel elle conduit cette mission est lui-même compétent dans ce domaine, à savoir ici la Mairie de Toulon.

Logements sociaux et SPLA

Si la collectivité n'a pas vocation à faire office de marchand de biens, il ne lui est toutefois nullement interdit de disposer d'un patrimoine immobilier, à usage de bureaux ou de logement **; seule fait exception à cette règle le logement social, sauf en cas d'absence d'opérateur de logement social sur le territoire.** Cette carence n'est absolument pas avérée à Toulon, la réalisation de logements sociaux sera donc en dehors du cadre légal du champ d'action de la SPL Méditerranée.

En effet, les financements (PLA-I, PLUS el PALULOS) sont réservés aux bailleurs sociaux. Dans la mesure où les attributaires de ces prêts sont limitativement énumérés par le Code de la construction et de l'habitation, les SPLA et SPL, qui ne sont pas visées, ne peuvent pas en bénéficier.

Sur le fondement de l'article R. 331-14 du Code de la construction et de l'habitation , les subventions et ces prêts destinées à la construction de logements sociaux peuvent être attribués à :

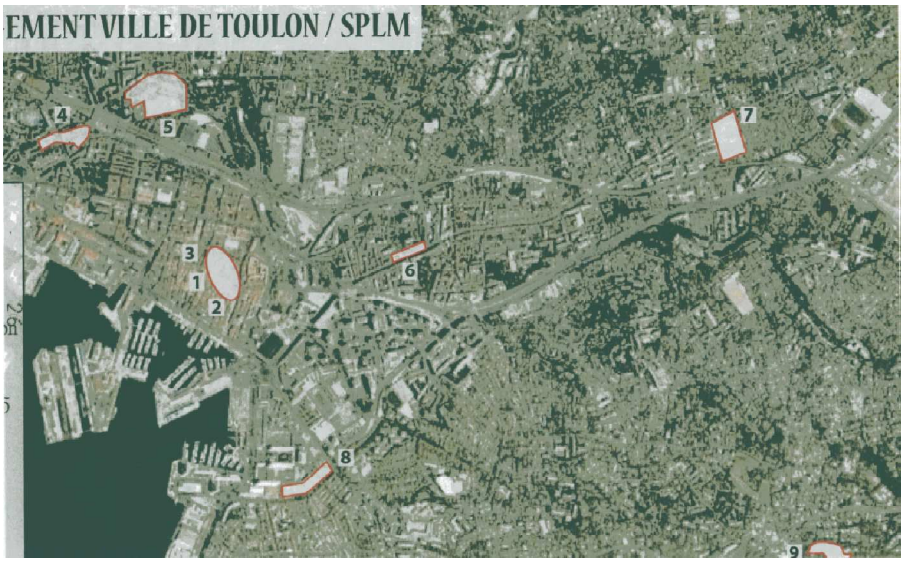
- Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré
- Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements
- Des collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction qu'un OPH ou qu'une SEM ayant pour objet statutaire la réalisation de logements est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-52 du CCH
- Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH. sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

Les SPLA ne peuvent pas, dès lors et dans l'état actuel de la réglementation, être qualifiées d'opérateur de logement social. Notons toutefois qu'il en va différemment en matière d'habitat privé social.

Analyse des opérations envisagées dans le projet "Toulon vous accueille" de la SPLM ?

Des opérations dispersées dans toute la ville

L'opération «Toulon vous accueille» est la simple juxtaposition de 9 opérations n'ayant aucun lien entre elles et sont disséminées dans toute la ville.



Une opération d'aménagement peut être « multi-sites », à condition qu'une trame réellement pertinente lie entre elles les différentes opérations d'aménagement. Ca n'est clairement pas le cas ici. Le semblant de justification proposé par la SPLM ne tenant clairement pas la route :

Il y a 3 opérations qu'on peut qualifier de revitalisation économique et commerciale, les 3 îlots repris à VAD : les Halles, la Bourse du Travail et l'Ancien évêché. A l'autre bout du spectre, il y a des programmes immobiliers très haut de gamme : terrain Manderley et une des composantes située sur

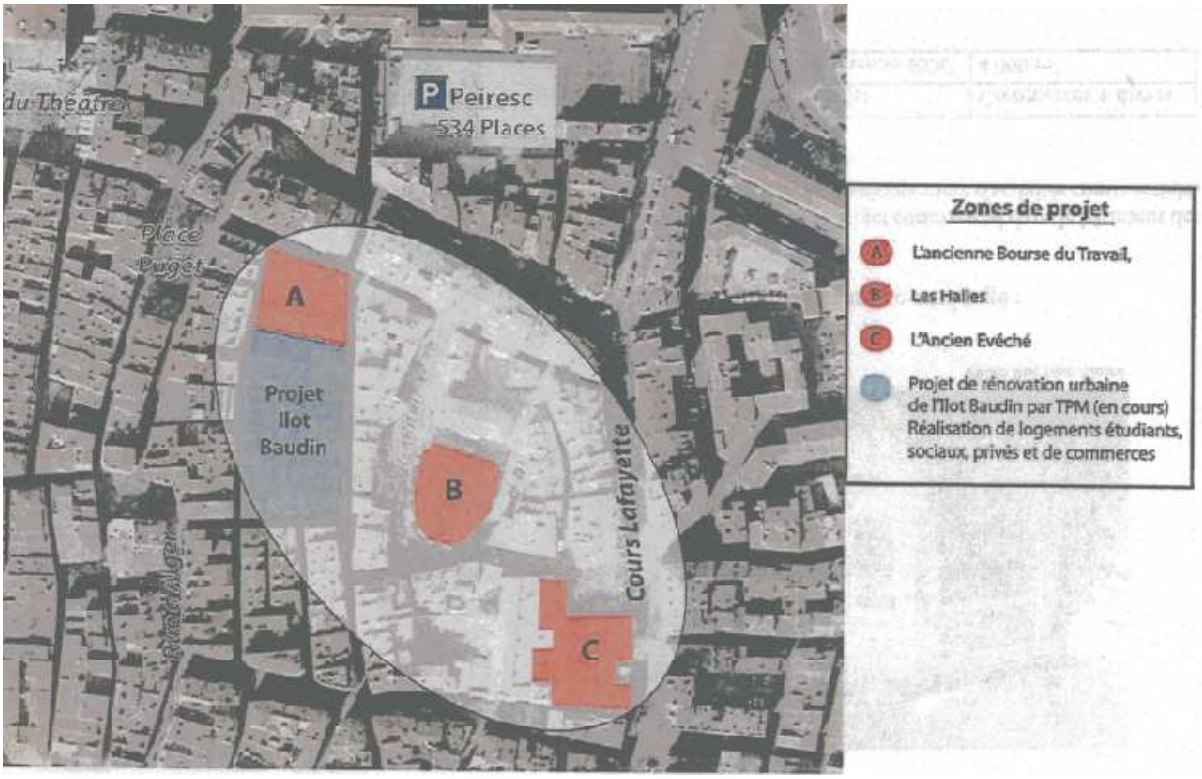
le parc des Lices. Entre les deux, des opérations mixtes logements-commerces : Bd Bazeilles (dont on notera que le programme n'est pas défini : combien de logements, combien de m² de commerces ?), Parc auto avenue Cuzin, ancien dépôt de bus St Jean du Var et des opérations strictement « résidentielles » : Dardanelles et Av. de la Victoire**.**

Qui plus est, ces opérations ne sont en aucun cas des opérations ayant des liens forts entre elles. Au mieux, et c'est le cas pour les opérations 1, 2 et 3 visant la Bourse du Travail, les Halles et l'Ancien Evêché, les opérations sont juxtaposées géographiquement, mais sans aucun lien d'ensemble.

La conséquence de cela est que chacune de ces opérations doit rentrer, prise seule et de manière indépendante, dans le cadre d'intervention des SPLA. Ce cadre strict a été décrit précédemment.

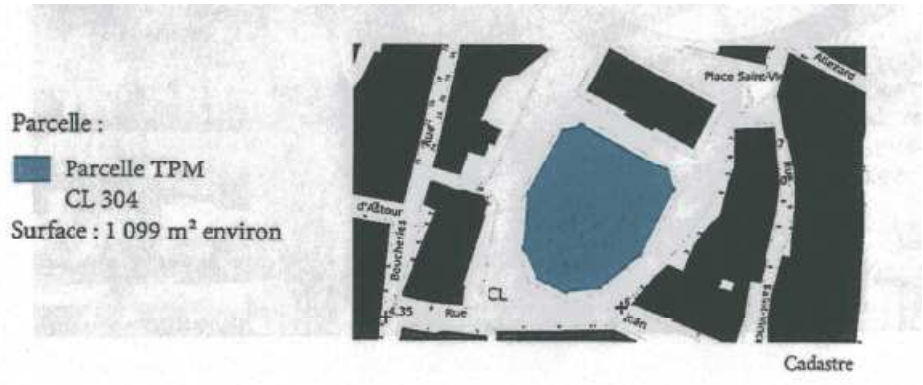
Les opérations situées dans le Centre Ancien de Toulon

Concernant les opérations 1, 2 et 3, elles sont groupées dans le centre ancien. Il ne s'agit dans ce cas que d'intervenir sur des surfaces à caractères commercial, d'hôtellerie ou de bureau.



Il est à noter que **ces opérations ne visent pas à créer du logement ou même un quartier**. Elles sont uniquement à vocation de création de surfaces commerciales, de bureaux ou hôtelières.

Les Halles



Sur les Halles, l'opération envisagée est la mise en œuvre d'un projet commercial dans le bâtiment des Halles et à proximité immédiate.

Ce projet d'aménagement est structurellement déficitaire.

LES HALLES

	Postes bilan k€/HT	2012	2013	2014	2015
DEPENSES OPERATIONNELLES en HT					
Acquisitions foncier public	500		500		
Acquisitions propriétés privées et fonds de commerces					
Etudes Générales	50	50			
VRD - Démolition - Aménagement Paysager					
Travaux de construction bâti	5 000		2 000	3 000	
Honoraires - Taxes - Assurance	800	104	301	395	
Communication					
TOTAL	6 350	154	2 801	3 395	0
RECETTES EN HT					
Cessions Logements Locatifs Sociaux					
Cessions Logements accession à prix maîtrisés					
Cessions Logements accession libre standard					
Cessions Logements accession libre supérieur					
Cessions Bureaux					
Cessions Commerces	2 080			2 080	
Cessions diverses	1 920			1 920	
Participation Privée					
TOTAL RECETTES HT	4 000	0	0	4 000	0
SOLDE	-2 350	-154	-2 955	-2 350	-2 350

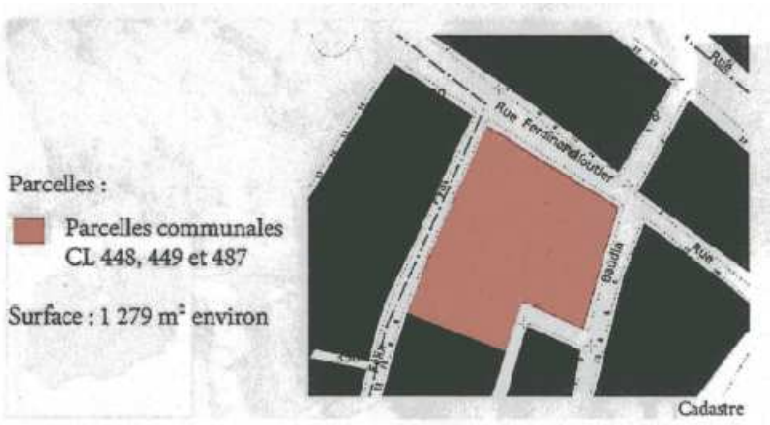
La ville de Toulon va d'une part perdre de l'argent via la SPLM sur cette opération (-2,35 M€), tout en cédant son foncier à un prix dérisoire (500k€ pour 4000m², soit 120€/m²). Au final dans cette opération, la ville va subventionner à perte une réhabilitation destinée principalement à Monoprix à

hauteur de 37% (2.35M€ de pertes sur 6.35M€ de dépenses totales, sans compter la vente à perte du foncier).

Dans cette opération, le contribuable va donc être mis à contribution deux fois, au seul profit de la SPLM et des opérateurs privés qui achèteront les lieux.

La bourse du travail

L'opération cible le bâtiment de la Bourse du Travail et l'ancienne prison adjacente.



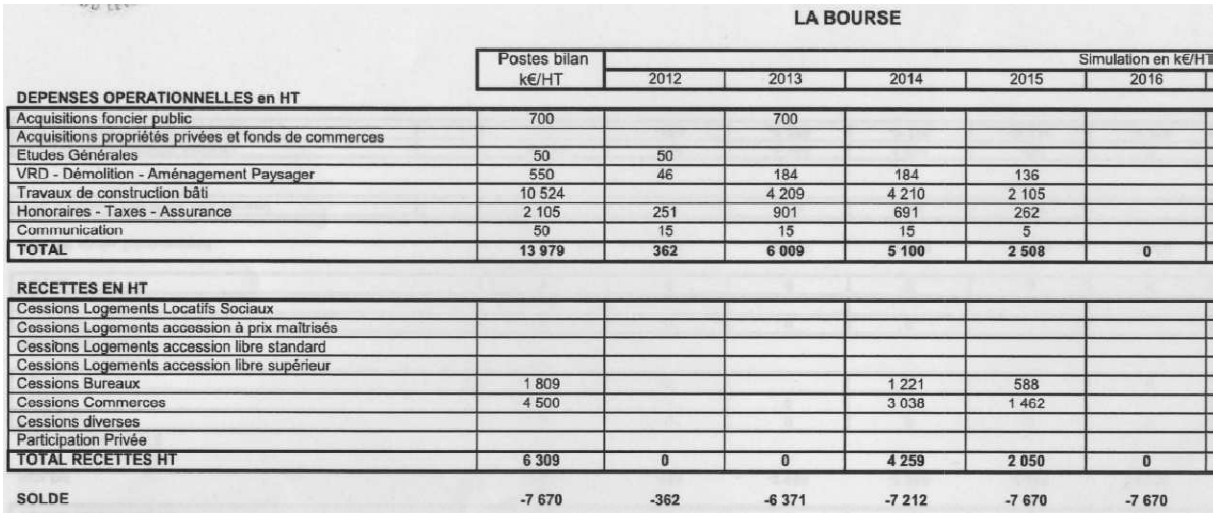
Le projet consiste en la réhabilitation du bâtiment afin d'y installer des surfaces commerciales et de bureaux. Le nom de Monoprix comme enseigne phare du bâtiment a été cité par le Maire M. Falco a plusieurs reprises.

Programme envisagé :

Destination du projet	Commerces Bureaux
Surface Utile commerces	2 440 m²
Surface Utile bureaux	749 m²

Planning prévisionnel : 2012 - 2014

Le prévisionnel financier est le suivant :



LA BOURSE

	Postes bilan k€/HT	Simulation en k€/HT 2012	2013	2014	2015	2016
DEPENSES OPERATIONNELLES en HT						
Acquisitions foncier public	700		700			
Acquisitions propriétés privées et fonds de commerces						
Etudes Générales	50	50				
VRD - Démolition - Aménagement Paysager	550	46	184	184	136	
Travaux de construction bâti	10 524		4 209	4 210	2 105	
Honoraires - Taxes - Assurance	2 105	251	901	691	262	
Communication	50	15	15	15	5	
TOTAL	**13 979**	**362**	**6 009**	**5 100**	**2 508**	**0**
RECETTES EN HT						
Cessions Logements Locatifs Sociaux						
Cessions Logements accession à prix maîtrisés						
Cessions Logements accession libre standard						
Cessions Logements accession libre supérieur						
Cessions Bureaux	1 809			1 221	588	
Cessions Commerces	4 500			3 038	1 462	
Cessions diverses						
Participation Privée						
TOTAL RECETTES HT	**6 309**	**0**	**0**	**4 259**	**2 050**	**0**
SOLDE	**-7 670**	**-362**	**-6 371**	**-7 212**	**-7 670**	**-7 670**

Le prévisionnel financier nous parait inacceptable. Un déficit est programmé hors dérives de coûts, à hauteur de 7,6M€ pour une opération visant à utiliser du foncier en grande partie déjà acquis, à le rénover avant de le céder. Au final dans cette opération, la ville va subventionner à perte une réhabilitation destinée à des investisseurs privés à hauteur de 56% (7.6M€ de pertes sur 13.9M€ de dépenses totales).

A nouveau, au final le contribuable sera doublement perdant : la Mairie de Toulon cède des biens appartenant aux contribuables et au patrimoine historique toulonnais à un prix dérisoire (700k€ pour 3200m², soit 220€/m² !) et perd de l'argent via la SPLM dans le même temps au profit des investisseurs privés.

Il est également à noter des honoraires élevés sur ce projet, de l'ordre de 15%.

Ancien évêché, Place Paul Conte

Cette opération repose sur la mise en commun du foncier de l'Ancien Evêché et de celui du magasin Castel-Chabre. Situé entre la Place Paul Comte et la traverse Cathédrale, l'ensemble possède en outre une façade importante coté cours Lafayette.

Le programme envisagé sur cette opération est la réalisation de 600m² de commerces et d'un hôtel de 2900 m².

Programme envisagé :

Destination du projet	Commerces Hôtel/Restaurant
Surface Utile commerces	600 m²
Surface Utile hôtel	2 900 m²

Planning prévisionnel : 2013 - 2016

Le prévisionnel financier de l'opération est le suivant :

ANCIEN EVECHE

	Postes bilan k€/HT	Simulation en k€/HT					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017
DEPENSES OPERATIONNELLES en HT							
Acquisitions foncier public	1 500			1 500			
Acquisitions propriétés privées et fonds de commerces							
Etudes Générales	50	25	25				
VRD - Démolition - Aménagement Paysager	220		10	64	84	62	
Travaux de construction bâti	7 850			3 140	3 925	785	
Honoraires - Taxes - Assurance	1 570		314	738	392	126	
Communication							
TOTAL	**11 190**	**25**	**349**	**5 442**	**4 401**	**973**	**0**
RECETTES EN HT							
Cessions Logements Locatifs Sociaux							
Cessions Logements accession à prix maîtrisés							
Cessions Logements accession libre standard							
Cessions Logements accession libre supérieur							
Cessions Bureaux							
Cessions Commerces	1 200			360	720	120	
Cessions diverses	5 220			3 132	1 566	522	
Participation Privée							
TOTAL RECETTES HT	**6 420**	**0**	**0**	**3 492**	**2 286**	**642**	**0**
SOLDE	**-4 770**	**-25**	**-374**	**-2 324**	**-4 439**	**-4 770**	**-4 770**

L'offre hôtelière dans Toulon est certes bien insuffisante pour faire de la ville un centre de congrès d'ampleur nationale ou internationale et il convient de la développer.

Toutefois, **le prévisionnel financier est à nouveau inacceptable.** La SPLM va acquérir du foncier auprès de la ville de Toulon pour le rénover et le céder ensuite au secteur privé, le tout en faisant **une moins-value de 4,77 M€.** Cette perte est sans prendre en compte le prix de cession initial dérisoire par la ville de son foncier (1500k€ pour 3500m², soit 430€/m²)**. Au final dans cette opération, la ville va subventionner à perte une réhabilitation destinée principalement à l'installation d'un hôtel privé à hauteur de 40% (4.77 M€ de pertes sur 11.2 M€ de dépenses totales).**

Opérations ciblant le centre ancien : un bilan accablant

Les opérations **Bourse du Travail, Halles et Ancien Evêché conduisent à un prévisionnel financier déficitaire à hauteur de 14,8 M€ pour un cout de dépenses total de 31,52 M€**. Les 3 projets seront donc en moyenne déficitaires à hauteur de 47%, **sans compter le cout initial du bâti possédé par la Mairie de Toulon que l'on peut chiffrer à plusieurs millions d'euros**, sans compter les dépassements habituels dans ce genre d'opération et particulièrement à Toulon (Cf. Stade Léo Lagrange par exemple), et sans compter le cout non chiffré dans le prévisionnel du portage financier.

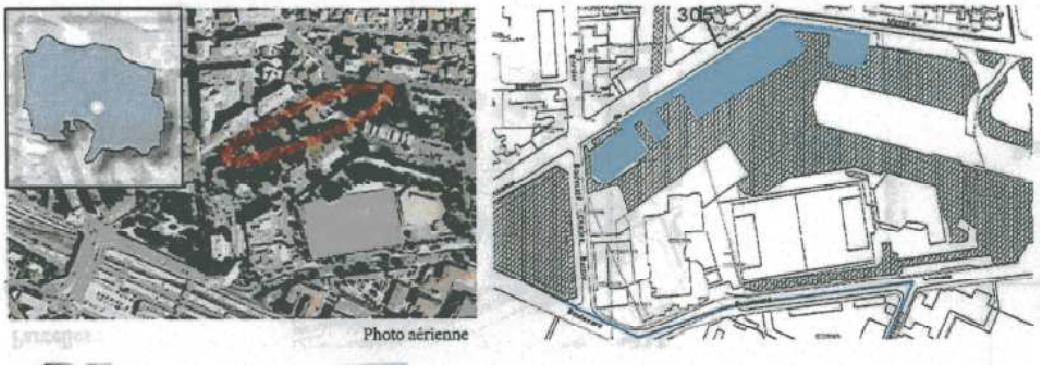
Une telle perte pourrait se justifier si les opérations avaient pour objectif d'améliorer l'offre de service public ou de logement social. Ca n'est clairement pas le cas, le ciblage de ces projets est clairement commercial ou bureau. **Le contribuable va donc être obligé de payer une sommes considérable (14,8M€) pour favoriser l'installation d'un Monoprix, d'un hôtel et de commerces divers.**

Un tel montage nous parait inacceptable d'un point de vue moral et citoyen, mais également par rapport au respect des règles de la concurrence, la contribution de la ville de Toulon à l'installation des ces commerces pouvant être assimilée à une aide cachée.

En outre, il nous parait que juridiquement la SPLA utilisée dans le montage de ce projet n'a pas compétence à réaliser ce genre d'opérations à vocation strictement commerciale et tertiaire. **Il ne s'agit en effet aucunement de la réhabilitation d'un quartier dans son ensemble ou d'une partie de ville** telle que doivent se définir les opérations menées par les SPLA.

L'opération Parc des Lices

Appelée Opération Avenue de la Victoire du 8 Mai 1945, en raison de sa localisation géographique, il nous parait opportun de la nommer Parc des Lices, en raison de son impact sur ce poumon vert du centre ville de Toulon.



Cette opération vise à construire des 14000 m² de logements sur une superficie de 5000 m² à la place des anciens bâtiments de la Mairie, aujourd'hui intégrés au Parc des Lices, et qui étaient jusqu'à peu dans une zone classée en EBC.

Programme envisagé :

Destination du projet	Habitation
Surface Habitable logements	14 000 m² dont 4 200 m² de logements locatifs sociaux (30%), 2 100 m² de logements en accession à prix maîtrisé (15%), 3 500 m² de logements en accession libre standard (25%) et 4 200 m² de logements en accession libre supérieure (30%)
Nombre de logements	238 logements dont 70 en locatifs sociaux 36 en accession à prix maîtrisé 60 en accession libre standard 72 en accession libre supérieure

Le projet est prévu pour 2013-2018. Il est toutefois à noter que le prévisionnel financier n'est pas conforme au programme envisagé. En effet, il ne fait pas état de cession de logements de type

accession libre supérieure alors que ceux-ci sont censés représenter en surface 30% du total de l'opération. De telles erreurs sont gênantes dans un document tel que celui-ci mis au vote des élus.

Dans cette opération, à nouveau, le prix du foncier mis à disposition par la Mairie n'est pas estimé dans le prévisionnel financier, ce qui est toutefois moins grave vu qu'il s'agit de logement et en particulier de logements sociaux pour une part.

Avenue de la Victoire du 8 mai 1945

	Postes bilan k€/HT	Simulation en k€/HT 2012	2013	2014	2015	2016
DEPENSES OPERATIONNELLES en HT						
Acquisitions foncier public						
Acquisitions propriétés privées et fonds de commerces						
Etudes Générales	30	10	20			
VRD - Démolition - Aménagement Paysager	3 630			611	1 254	1 765
Travaux de construction bâti	22 750			3 412	11 375	7 963
Honoraires - Taxes - Assurance	3 413		125	1 331	979	978
Communication	456			188	134	134
TOTAL	**30 279**	**10**	**145**	**5 542**	**13 742**	**10 840**
RECETTES EN HT						
Cessions Logements Locatifs Sociaux	9 030			3 161	3 612	2 257
Cessions Logements accession à prix maîtrisés	5 620			492	2 459	2 669
Cessions Logements accession libre standard	24 786			2 169	10 844	11 773
Cessions Logements accession libre supérieur						
Cessions Bureaux						
Cessions Commerces						
Cessions diverses						
Participation Privée						
TOTAL RECETTES HT	**39 436**	**0**	**0**	**5 822**	**16 915**	**16 699**
SOLDE	**9 157**	**-10**	**-155**	**125**	**3 298**	**9 157**

Nous sommes clairement favorables à la construction de logements dans la ville et l'agglomération. Toutefois, nous déplorons vivement que l'arc vert constitué par le Parc des Lices autour de la préfecture et du Zénith Omega soit mis en péril par cette opération. C'est d'autant plus regrettable que la tendance est au renforcement et à la protection des ilots de verdure de taille significative dans toutes les grandes villes de France et d'Europe aujourd'hui.

Nous notons à ce sujet que de suppression d'EBC ont été demandées pour faire cette partie de projet, sans que nous nous alarmions à ce moment car il nous paraissait impossible que des élus puissent vouloir toucher au poumon vert de la ville qu'est le parc des Lices.

L'opération Fort du Cap-Brun - Manderley

L'opération envisagée est la construction de 8 logements de catégorie supérieure pour une superficie totale de 1600m², soit 200m² par logement.

Programme envisagé :

Destination du projet	Habitation
Surface Habitable logements	1 600 m² de logements en accession libre supérieure
Nombre de logements	8 logements

Malgré une réalisation prévue pour 2012-2014, aucun prévisionnel financier n'est communiqué, ce qui ne nous parait pas normal. La seule information que nous pouvons trouver est donnée en début

de document et concerne les prix de cession des logements. Il est indiqué un tarif de 5000 à 6000 € le m² pour ce type de logement. Dans le contexte actuel, nous doutons fortement de la possibilité de vendre ces logements à un tel prix, sachant qu'ils ne verront pas la mer sur leur coté Sud.

Un éclaircissement sur le montage financier du projet nous parait indispensable avant de prendre tout engagement, le risque économique étant important pour la collectivité.

LES RECETTES :

Elles proviennent exclusivement des prix des cessions des immeubles bâtis ou non bâtis qui seront construits par la société, à savoir :

- Cessions logement social :
  2 150 € HT / m² habitable (cession en VEFA à des bailleurs sociaux)
- Cessions logement en accession à prix maîtrisés :
  environ 2 700 € TTC /m² habitable
- Cessions logement en accession à prix libre standard :
  entre 2 990 € et 3200 € TTC /m² habitable
- Cessions logement en accession à prix libre supérieur :
  entre 5 000 € et 6 000 € TTC /m² habitable
- Cessions bureaux :
  entre 2 400 € et 2 700 € HT /m² utile selon la localisation
- Cessions commerces :
  entre 1 700 € et 2 000 € HT /m² utile selon la localisation
- Cessions diverses : environ 2 300 € HT /m² utile pour des projets à caractère hôtelier.

Les autres opérations

Le projet Parc Auto, Avenue François Cuzin, visant à la réalisation de 63 logements pour 3700m² et 228m² de bureau nous parait pertinent et intéressant.

Programme envisagé :

Destination du projet	Habitation et bureaux
Surface Habitable logements	3 772 m² en accession libre standard
Nombre de logements	63
Surface Utile bureaux	228 m²

Permis de construire obtenu le 4 Juin 2012

Le projet Dépôt de Bus de Saint Jean du Var, Avenue Colonel Picot nous parait également aller dans le bon sens et correspondre mieux à la mission d'une SPLA. Le programme envisagé est le suivant avec un planning prévisionnel allant de 2015 à 2018 :

Programme envisagé

Destination du projet	Habitation Commerces
Surface Habitable logements	15 500 m² dont 4 700 m² de logements locatifs sociaux (30,3%), 1 600 m² de logements en accession à prix maîtrisé (10,4%), 5 200 m² de logements en accession libre standard (33,5%) et 4 000 m² de logements en accession libre supérieure (25,8 %)
Nombre de logements	265 logements dont 78 locatifs sociaux, 28 en accession à prix maîtrisé, 90 en accession libre standard et 69 villas jumelées en accession libre supérieure
Surface Utile commerces	500 m²

Le projet de l'Ilot Casanova nous parait également aller dans la bonne direction avec une densification urbaine raisonnable à proximité du centre ville, et des équipements public qui, s'ils ne sont pas décrits, sont au moins cités. Nous veillerons à ce qu'ils soient bien intégrés au projet final conformément aux engagements pris. Le calendrier s'étale jusqu'à 2022 sur ce projet.

Programme envisagé :

Destination du projet	Habitation Equipement public
Surface Habitable logements	34 000 m² dont 10 200 m² de logements locatifs sociaux (30%) et 23 800 m² en accession à prix maîtrisé (70%)
Nombre de logements	580 logements dont 170 logements locatifs sociaux 410 logements en accession à prix maîtrisé

Conclusion

8 ans après le début de la rénovation ANRU du centre Ancien de Toulon, nous sommes face à un échec indiscutable tant sur le plan du logement que des équipements publics. Ce constat a manifestement été partagé par la Mairie qui a fait le choix de changer d'aménageur sur une partie des opérations prévues initialement. Ce choix s'est traduit par le lancement d'une nouvelle opération baptisée "Toulon vous accueille", qui présente des risques juridiques et financiers, mais aussi et surtout qui menace de bétonnage un tiers du Parc des Lices, coté Claret.

En conclusion, nous demandons à la Mairie de Toulon de reconsidérer ces projets dont les effets seront terribles, tant pour les finances de la ville que pour la qualité du cadre de vie des toulonnais.