



PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

DURANCE LUBERON VERDON AGGLOMERATION
VILLE DE MANOSQUE
QUARTIER PRIORITAIRE
ARC SERRETS PLANTIERS ALIZIERS

COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



ALPES DE HAUTE
PROVENCE
LE DÉPARTEMENT

MANOSQUE



famille &
providence
SOLUTIONS D'HABITAT



SOMMAIRE

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE	4
PRÉAMBULE.....	5
LES DÉFINITIONS.....	7
Article 1. Quartier d'intervention.....	8
Article 2. Objectifs poursuivis dans le quartier visé au présent protocole de préfiguration.....	9
Article 2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville.....	9
Article 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain.....	12
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration	16
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration.....	16
Article 5. Opération(s) non financées par l'Anru faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	19
Article 5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration.....	19
Article 5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration.....	19
Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	19
Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	20
Article 8. Gouvernance et conduite de projet.....	20
Article 8.1. Gouvernance.....	20
Article 8.2. Conduite de projet.....	21
Article 8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés.....	21
Article 9. Opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail.....	22
Article 9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain	22
Article 9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail	22
Article 9.2.1 Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet.....	22
Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages.....	23
Article 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail	23
Article 9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail.....	24
Article 9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires	24
Article 10 (À titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration.....	25
Article 10.1 Opérations financées par l'Anru	25
Article 10.2 Opérations financées par l'Anah.....	25
Article 11. Durée du protocole de préfiguration	26
Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique.....	26
Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration.....	26
Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'Anru.....	26
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration.....	26
Article 13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement.....	26
Article 13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole.....	26
Article 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole.....	27
Article 13.3.1 Le financement des opérations par l'Anru.....	27
Article 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah.....	27

Article 13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts.....	27
Article 13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires.....	27
Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru.....	27
Article 13.5. Contrôle et audits.....	27
Article 13.6. Conséquences du non-respect des engagements	28
Article 13.7. Clause de renégociation du protocole et modification du protocole.....	28
Article 13.8. Traitement des litiges.....	28
Article 13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence.....	28
Article 14. Dispositions diverses.....	28
Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru. 28	
Article 14.2 La signalétique des chantiers.....	29
ANNEXES.....	30

Chaque protocole de préfiguration est élaboré conformément au modèle type en vigueur (les articles et les annexes sans objet ne doivent pas être supprimés, des sous-articles peuvent toutefois être ajoutés). Les textes en caractère droit doivent être conservés, les textes en italique sont des recommandations de rédaction et ont vocation à être remplacés dans la rédaction finale.

Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU en vigueur,
Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU en vigueur,

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE

- Il est convenu entre,
- Monsieur le Préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence ,
- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,
- L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par son Délégué Territorial,
- La communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération désignée ci-après DLVA
- La commune de Manosque,
- Le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur,
- La Caisse des Dépôts, représentée par sa Directrice Territoriale Alpes-Var-Vaucluse
- Le Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence
- S.A. Famille et Provence
- S.A. Habitations de Haute-Provence

Ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier, élaboré conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité d'engagement du
- ou par le délégué territorial de l'Anru, le

Le présent protocole de préfiguration, sur lequel s'engagent les parties, en reprend les principales caractéristiques :

Rappel synthétique du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du contrat de ville (2 pages maximum).*

Rappel des éventuelles actions engagées et en cours dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (PNRU) ou d'interventions sur le parc privé (cf. annexe 6) sur le ou les quartier(s) concernés par le présent protocole : description de leurs objectifs et moyens de mise en œuvre.

Le protocole de préfiguration s'appuie sur un dossier de présentation contenant notamment les éléments de diagnostic et la présentation exhaustive des orientations stratégiques portées par la collectivité. Le présent document doit donc rester synthétique et se référer au dossier de présentation. Tout document utile à la compréhension des orientations peut être fourni en annexe.

La communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA) compte 25 communes regroupant 62 836 habitants. Au sein de la communauté d'agglomération, la commune de Manosque regroupe près de 23 000 habitants, soit 37% de la population. Elle est la première ville du département (14% de la population). La commune de Manosque concentre près de 1 585 logements sociaux, dont les plus anciens essentiellement implantés dans les quartiers prioritaires.

Elle connaît, depuis de nombreuses années, un développement économique soutenu et une forte attractivité liés à plusieurs facteurs, parmi lesquels l'on peut citer la desserte autoroutière et ferroviaire, la proximité immédiate du Commissariat à l'énergie atomique de Cadarache (CEA), puis l'implantation du projet ITER (International Thermonuclear Experimental Reactor). Cette situation géographique privilégiée, conjuguée à un environnement de qualité, confère au territoire de l'agglomération un attrait particulier qui, depuis le début des années 2000, concourt à une forte croissance économique et démographique de l'axe Durancien et en particulier de la ville centre.

Les atouts économiques, historiquement liés au secteur de l'énergie, a permis le développement d'installations permettant la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, hydroélectrique et autres énergies alternatives) . Le projet d'éco-campus méditerranée sur la commune de Sainte-Tulle vient concrétiser les orientations du territoire, par le biais de la technopôle développée autour des énergies dé-carbonées (pépinière d'entreprise), le centre de formation et d'apprentissage dédié aux énergies renouvelables et alternatives. Ce projet est officiellement labellisé «Vallée des énergies nouvelles» et ouvrira ses portes en septembre 2017.

Dans ce contexte particulièrement favorable, la ville de MANOSQUE a vu son paysage considérablement modifié. L'émergence de nouveaux quartiers d'équipements et de logements (500 logements nouveaux dont 40% de logement locatif social) nécessite de repenser le fonctionnement urbain de la commune afin d'articuler l'ensemble des quartiers dans cette dynamique, de favoriser et accompagner la cohésion entre ces différents pôles et de repenser les aménagements urbains nécessaires inhérents.

Approuvé en septembre 2014, le programme local de l'habitat (P.L.H.) de la communauté d'agglomération définit des actions stratégiques parfaitement cohérentes avec les enjeux des quartiers prioritaires de la ville centre. Il met en œuvre des actions pour agir sur l'ensemble de la chaîne du logement, intervenir sur l'habitat existant et promouvoir un développement urbain durable.

Le Contrat de Ville de Manosque a été signé le 4 novembre 2015.

Les grandes orientations du contrat de ville s'appuient sur trois piliers: l'économie et l'emploi, l'habitat et le cadre de vie, la cohésion sociale, ainsi que des enjeux transversaux de lutte contre les discriminations, l'égalité femme-hommes et la jeunesse.

Il a pour objectif **d'accompagner et conforter les interventions de requalification d'ensemble.**

L'opportunité de s'inscrire dans une opération d'intérêt régional de l'ANRU, permet de mettre en cohérence les actions conduites pour et avec les habitants et une requalification de certains secteurs.

La commune cible une intervention sur les copropriétés dégradées (repérage préalable et éventuellement recyclage de copropriétés) avec accompagnement des propriétaires, requalification des espaces collectifs et insertion urbaine.

Le contrat de ville travaille sur **le cadre de vie** en impliquant les habitants, en remplaçant les projets de quartier au sein du **projet communal** (fonctionnement plus homogène et unité de quartier) et en **renforçant la mobilité résidentielle pour développer la mixité.**

Ces actions s'accompagnent d'une restructuration ambitieuse des logements du parc public et privé, d'une revalorisation urbaine permettant de changer durablement l'image du quartier.

La nouvelle géographie prioritaire issue de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine – et plus particulièrement le volet rénovation urbaine – constitue une opportunité de mettre en œuvre les outils participant à la mixité sociale du quartier prioritaire, au changement du cadre de vie de ses habitants et à son attractivité.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme de travail** » ou « **programme** » est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'il soit financé ou non par l'Anru.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les concours financiers de l'Anru**, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans les règlements de l'Anru relatifs au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Article 1. Quartier d'intervention

Le contrat de ville identifie les quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence (cf. annexes 1 et 2). Il développe la stratégie d'intervention relative au devenir de ces quartiers qui oriente la définition des programmes urbains.

Lister ci-après les quartiers en précisant leur nom, code, commune et département (cf. décrets n° 2014-1750 et n° 2014-1751).

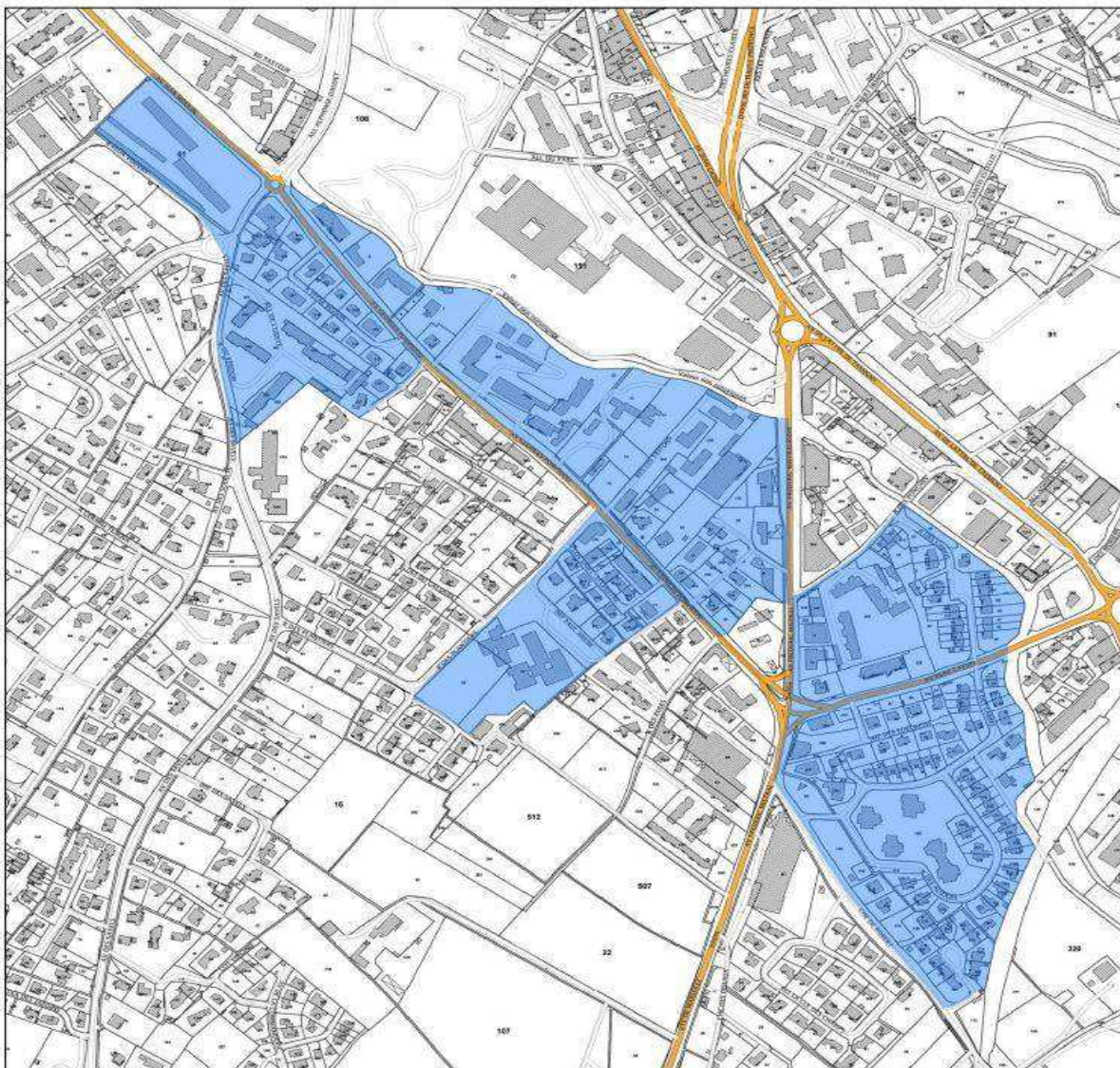
Le protocole de préfiguration liste les quartiers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Anru, sur le territoire de l'EPCI (ou de la commune, en l'absence d'EPCI) : les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

-le cas échéant, les quartiers d'intérêt régional

-le cas échéant, le porteur de projet porte une intervention de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires suivants, qui ne feront pas l'objet d'un soutien financier de l'Anru dans le cadre du NPNRU

Périmètre du quartier prioritaire

Le quartier prioritaire de la ville de Manosque, « Arc Serrets-Plantiers-Aliziers », a été identifié comme présentant des dysfonctionnements urbains justifiant que le conseil d'administration de l'ANRU et le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) considèrent que ce quartier était éligible aux dispositifs d'intérêts régionaux dans le cadre du Contrat de plan État-Région (CPER).



Le quartier 20034 : Arc Serrets-Plantiers-Aliziers (source CGET)

Le quartier en quelques chiffres (sources CGET) :

- Population du quartier : 2 062 habitants soit 9,09% de la population communale (22 666 habitants en 2017)
- Revenu médian: 9 300€/an/unité de consommation
- 284 logements en copropriétés identifiées comme fragilisées (construites dans les années 60)
- 303 logements sociaux publics (construits entre les années 70 et 80)
- 97 chambres et 23 logements dans une résidence sociale
- Environ 130 logements: pavillonnaire et petit collectif privé
- 34% de propriétaires occupants
- 66% de locataires (dont 56% de locataires dans le parc social)
- 2,56 personnes/ménage (2,13 pour la commune)
- Taux de jeunesse: une forte progression (+16%/an)
- Taux de chômage: 29,7% soit près du double de celui de la commune (16% de la population active)
- Taux de chômage des 15-24 ans qui explose: 54,4% en 2011

L'habitat du quartier prioritaire L' « Arc Serrets – Plantiers – Aliziers »

Historiquement, l'arrivée du CEA Cadarache s'est accompagnée d'une extension urbaine de Manosque par la production des logements collectifs sur le secteur Sud Ouest de Manosque, dans le début des années 60.

Le quartier se compose essentiellement d'un habitat collectif, très largement majoritaire, d'un habitat pavillonnaire limitrophe aux résidences collectives et d'un petit collectif privé.

Le taux de vacance des logements du quartier y est assez faible et conforme à la valeur observée sur le reste du territoire (compris entre 5 et 7%). Le nombre de logements en location est relativement équilibré (compris entre 55% et 65%).

Cependant, le peuplement de ces groupes de logements collectifs – qu'ils soient publics ou privés – souffre de manière patente d'un déficit de mixité sociale et d'un manque d'attractivité.

Le Parc public social:

Le parc public de logements locatifs sociaux représente 45% du parc total de logement du quartier. Les résidences sont de taille moyenne (50 logements environ). Les deux plus grandes résidences, sont constituées pour les Serrets de 126 logements et pour les Aliziers de 103 logements.

Les copropriétés:

A la fin des années 1990, un premier diagnostic exhaustif a été réalisé sur 38 copropriétés de l'ensemble de la ville. Ce repérage a mis l'accent sur les dysfonctionnements de quatre copropriétés situées dans le périmètre du quartier « Arc Serrets Plantiers Aliziers » (l'Alicante, les Ponches, les Tritons et la Colette).

Ces quatre copropriétés (284 logements soit 30% du parc total de logements du quartier) jouent le rôle de « parc social de fait » pour des locataires à faibles revenus ne pouvant accéder aux logements sociaux sur la commune. Elles laissent apparaître des signes de faiblesse : familles résidentes avec des faibles revenus, paupérisation des locataires, besoins de réhabilitation importants ... L'étude actuellement menée a pour objectif de réactualiser les connaissances de ces quatre copropriétés et d'évaluer leur possibilité de réinsertion dans le fonctionnement urbain du territoire, ce qui passe par la résorption de leurs dysfonctionnements.

Les actions de renouvellement urbain visent une approche globale intégrée, favorisant l'égal accès des habitants aux droits et services publics et à permettre un développement de l'activité économique et de l'emploi.

Article 2. Objectifs poursuivis dans le quartier visé au présent protocole de préfiguration

Article 2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Présentation des orientations stratégiques poursuivies au titre du volet urbain du contrat de ville et de leur articulation avec les politiques d'agglomération (cf. annexe 3). Cette présentation s'appuie sur une vision de la vocation et du rôle du ou des quartier(s) à moyen terme (15 ans), notamment sous la forme de représentations cartographiques traduisant spatialement les intentions stratégiques pour le(s) quartier(s) dans leur environnement. Ces éléments peuvent être déclinés par quartier.

Si le territoire attire de plus en plus d'entreprises, la question du logement se pose de façon cruciale pour le maintien et le développement de cette attractivité.

La structure dominante de l'offre existante (pavillonnaire), dans un contexte de faible production de logements collectifs risque de générer des tensions sur le marché local du logement, avec pour conséquences de grandes difficultés, y compris pour des ménages à revenus moyens, d'accéder au logement de leur choix.

Dans ce contexte, il devient nécessaire d'augmenter et de diversifier l'offre de logements pour permettre, par des produits ajustés, le maintien de la population locale et l'accueil d'une population nouvelle de jeunes ménages, dans des conditions durables.

A l'échelle de l'agglomération, le SCOT vise à structurer et hiérarchiser le territoire pour équilibrer les fonctions urbaines et rationaliser les déplacements afin d'accueillir jusqu'à 14 000 habitants supplémentaires d'ici 2030. Il propose une production diversifiée de logements pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population avec pour objectif, notamment, de s'assurer de la fixation des jeunes actifs sur le territoire, la création de logements spécifiques pour étudiants, actifs en long et moyen séjour, personnes en difficulté, personnes âgées... Il vise également une réduction du déficit en logements sociaux, et leur meilleure répartition sur le territoire.

Les politiques menées sur le territoire, s'articulent avec les orientations du **Programme Local d'Habitat (PLH)** qui met en place des actions afin d'intervenir sur l'habitat existant et équilibrer la production de logements neufs, dans une démarche de développement urbain durable.

A l'échelle de la commune de Manosque, le PLU traduit une volonté de poursuivre son développement économique et démographique et de maintenir son rôle de Ville-centre de l'agglomération en accueillant des activités économiques et des équipements publics structurants répondant au besoin de son aire d'influence.

Dans cette dynamique de ville-centre, le PLU veille aussi à faciliter l'accès au logement, à favoriser le développement du logement locatif de tout type dans les programmes à venir, afin de maintenir la diversité sociale dans la proche périphérie.

Plusieurs objectifs du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) se déclinent dans le **PLU de Manosque** en matière d'habitat mais aussi d'accessibilité et de déplacement avec la création et la restructuration des voies afin de valoriser les liaisons inter-quartiers, la création de pistes cyclables et de cheminements piétons séparés des chaussées automobiles.

Concernant la thématique du logement, le document oriente le territoire vers une diversification de l'offre en matière de logements spécifiques, la construction de logements permettant le renouvellement urbain de la proche périphérie.

La Communauté d'Agglomération Durance Lubéron Verdon a élaboré ses documents cadres (SCOT, PLU, PLH), avec pour ambition d'apporter des réponses concrètes et opérationnelles à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat adaptée au territoire pour accompagner durablement son développement.

Au regard des difficultés que connaît le quartier prioritaire « Arc Serrets Plantiers Aliziers », les politiques contractuelles menées sur ce territoire ont sans aucun doute permis d'apporter un certain nombre de réponses aux attentes de leurs habitants.

Pourtant, des difficultés persistent, obligeant à amplifier l'action publique vers ce quartier.

Le nouveau contrat de ville, y compris son volet rénovation urbaine, apporte une réelle opportunité et de nouvelles perspectives pour engager – sur le long terme – une série d'actions concertées afin d'améliorer durablement le quotidien de ces populations en difficulté. L'action de la ville de MANOSQUE, soutenue par la communauté d'agglomération dans le cadre de la mise en œuvre de sa compétence, s'inscrit résolument dans cette perspective.

L'ambition de la collectivité est d'agir de manière forte et soutenue sur les thématiques de l'habitat et du cadre de vie, de l'emploi et l'insertion, et de la cohésion sociale.

Dans le même temps, l'articulation avec les actions retenues dans le cadre du nouveau contrat de ville devront permettre l'émergence d'une réelle participation citoyenne et la construction d'un nouveau « contrat social » dans le quartier.

VOCATION ET RÔLE DU QUARTIER À MOYEN TERME (15 ANS)

Le quartier a été identifié comme fragile et présentant des difficultés économiques, sociales assorties d'un environnement bâti dévalorisé voir très dégradé.

Cependant, sa dimension humaine, sa position en première couronne du centre-ville, sa trame végétale, le dotent d'un potentiel certain.

Le quartier manifeste des dysfonctionnements qui apparaissent à ce jour comme possibles à enrayer définitivement par le biais d'un projet de renouvellement urbain ambitieux.

Le NPNRU est un levier puissant qui permettra d'engager très en amont, une action efficace avec des effets immédiats et pérennes en termes de changement d'image du quartier.

1- INSCRIRE LE QUARTIER DANS LA PREMIERE COURONNE DU CENTRE-VILLE DE MANOSQUE

La commune de Manosque se positionne comme ville-centre de l'agglomération.

Dans cette dynamique, le quartier est destiné à devenir la porte d'entrée sud de la ville centre. Il doit marquer l'entrée dans la partie dense de la ville et devenir une prolongation de la première couronne Centre-ville de Manosque, consolidant ainsi la position territoriale de la Commune.

2- AFFIRMER LE CARACTERE CENTRAL DU QUARTIER

Afin d'affirmer la centralité du quartier, l'aménagement du parc urbain de Drouille permettra de conforter la connexion du quartier au centre-ville existant.

Les aménagements projetés dans le parc (city parc, jeux d'enfants, espaces de pic-nic, amélioration de l'éclairage, installation de la vidéo surveillance) doivent favoriser l'appropriation du parc pour un public diversifié.

D'autres espaces inusités et contigus au parc pourraient accueillir des terrains de jeux pour les jeunes ou des jardins partagés, qui seraient à la fois à proximité des résidences dans un secteur central, «ouvert», et en continuité de la ville-centre.

3- DONNER UNE DIMENSION PLUS URBAINE AU QUARTIER

L'aménagement urbain le long du boulevard Frédéric Mistral et de son embranchement avec l'Avenue Georges Pompidou doit permettre d'appréhender la position d'entrée de ville du quartier et de l'inscrire dans une dimension plus urbaine. Il s'agira de remédier à l'effet de coupure qu'opère le boulevard sur le quartier et de pacifier son usage, de valoriser les fenêtres paysagères (colline du Mont d'or) et renforcer les atouts paysagers. L'amélioration du maillage routier à l'échelle de la commune sous-entend une réflexion sur les déplacements piétons inter-quartiers, vers le centre-ville et les équipements structurants.

L'affirmation de l'identité urbaine du quartier le conforte dans une fonction de première couronne de la ville-centre et comme marqueur d'entrée sud de la ville.

4- CONFORTER LA VOCATION RESIDENTIELLE DU QUARTIER ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

Cette vocation nécessite de densifier le quartier, réinvestir les espaces vides et les «dents creuses», recomposer les espaces urbains disponibles avec une production résidentielle dans le cadre d'un processus de construction de la ville sur la ville, mais miser sur une urbanisation avec des produits attractifs participant à la mixité du quartier.

La perspective résidentielle du quartier propose de répondre à une demande en matière de logements, toujours plus importante, d'accompagner les parcours résidentiels par une offre diversifiée, d'innover dans la production neuve et d'accompagner les mutations de peuplement futures.

Équipement scolaire: enjeu de la mixité sociale.

Le groupe scolaire actuel souffre d'un manque de mixité. Il s'agirait de développer des pistes d'interventions sur l'établissement scolaire des Plantiers, de réfléchir à une nouvelle organisation de l'accueil périscolaire, à de nouveaux moyens à mettre en place pour échapper au phénomène d'évitement de l'équipement (programmes pédagogiques innovants...).

5- SOUTENIR LE COMMERCE DE PROXIMITÉ EXISTANT

Le commerce existant sur le boulevard Pompidou nécessite d'être conforté et développer sur l'axe Frédéric Mistral par le biais de la mutation des activités commerciales existantes. Afin d'amener une activité économique commerciale plus en lien avec la fonction urbaine du quartier, les concessions automobiles présentes sur Frédéric Mistral seront déplacées vers la nouvelle ZAC.

6- INSCRIPTION DU QUARTIER DANS LA DYNAMIQUE D'AMENAGEMENT DU POLE MULTIMODAL.

L'aménagement du pôle multimodal de Manosque offre une opportunité au secteur sud du quartier, actuellement déconnecté du centre-ville (coupure physique), de se désenclaver et d'être relié à ce nouveau secteur amené à devenir un nœud d'échanges, un espace d'urbanité affirmé, amené à développer des commerces, des services et de l'habitat.

Article 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Présentation des premiers objectifs poursuivis au titre du volet urbain du contrat de ville, déclinés par quartier, ayant vocation à être contractualisés à terme avec l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ils prennent en compte les objectifs incontournables, tels que définis au titre I du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Le programme de travail inscrit au protocole de préfiguration doit permettre au porteur de projet d'affiner ces objectifs. La présentation de ces derniers pourra comprendre :

- la description littérale de chacun des objectifs ;*
- la description des spécificités locales permettant de bien contextualiser chacun des objectifs poursuivis ;*
- le (ou les) indicateurs de mesure pressentis pour suivre chacun des objectifs ;*
- une première mesure initiale éventuelle de chaque indicateur ;*
- une première indication de la cible qui pourrait être fixée pour chaque indicateur et de l'horizon temporel pertinent pour atteindre cette cible.*

L'ensemble des objectifs convergent vers l'amélioration significative du cadre de vie des habitants à travers une restructuration profonde, pérenne, visant un changement d'image prenant en compte les exigences particulières de l'ANRU.

Les espaces urbains, les équipements publics / privés et l'habitat sont non seulement indissociables mais également des moteurs clés du développement social d'un quartier, et plus largement d'une ville.

De leur qualité intrinsèque, et de leur efficience, dépendent leur appropriation par les habitants et l'attractivité du quartier.

L'ensemble des orientations du Contrat de ville a pour objectif de concourir à un développement social et urbain qui permette notamment d'améliorer l'image du quartier. Ces orientations ont vocation à intégrer davantage de mixité sociale, culturelle, fonctionnelle et de mobilité résidentielle au sein de quartiers marqués par l'habitat social, mais également d'encourager le développement économique des quartiers enclins à une paupérisation croissante et confrontés à une faiblesse de la diversité de l'offre en logement.

Le diagnostic du contrat de ville fait ressortir des inégalités majeures dans le quartier « Arc Serrets Plantiers Aliziers ».

L'habitat se présente comme vieillissant et dévalorisé. Les dysfonctionnements urbains associés à un habitat peu attractif participent à l'isolement du secteur et de sa population en situation précaire.

Cependant, le quartier présente des atouts et un fort potentiel sur lesquels le renouvellement urbain pourra s'appuyer: position du quartier proche du centre ville, atouts paysagers (parc urbain, végétation abondante, présence d'un ruisseau...), formes urbaines mixtes (pavillonnaire, petits collectifs, copropriétés et logements locatifs sociaux).

Les objectifs poursuivis en matière de renouvellement urbain concernant le quartier Arc Serrets Plantiers Aliziers s'appuient sur les axes du contrat de ville.

- **Accompagner et conforter les interventions de requalification d'ensemble**
- **Travailler sur le cadre de vie**
- **Renforcer la mobilité résidentielle pour développer la mixité**
- **Accompagner la requalification des logements**

A l'échelle de la commune et de l'agglomération, l'enjeu est de mettre en œuvre une stratégie du peuplement du quartier, afin qu'il ne soit pas relégué et le réinscrive dans la ville.

Dans le cadre du présent protocole de préfiguration, l'étude urbaine, les diagnostics sur l'habitat public et privé, et l'ensemble des données nécessaires à la réflexion permettront l'élaboration d'un projet de renouvellement urbain pertinent et pérenne.

Le quartier Arc Serrets Plantiers Aliziers:

Le quartier présente un caractère essentiellement résidentiel. Les formes urbaines dans le périmètre du quartier et à proximité y sont variées, alternant entre petits collectifs, maisons pavillonnaires, copropriétés des années 60 et logements collectifs sociaux.

Malgré une situation géographique proche du centre ville, la position topographique du quartier et les coupures urbaines (RD4096, boulevard Georges Pompidou) isolent le quartier du reste du territoire.

En matière de peuplement, le quartier souffre d'une absence de mixité sociale que ce soit dans le parc public ou privé. Le cadre de vie apparaît comme dévalorisé et les logements collectifs affichent un manque d'attractivité.

VERS UNE NOUVELLE IDENTITE ET UN CHANGEMENT D'IMAGE DU QUARTIER

Le label «écoquartier», levier du changement d'image du quartier

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans une démarche environnementale d'écoquartier. C'est par le biais de ce levier d'action que s'affiche l'ambition de changer l'image du quartier.

Le quartier présente des atouts paysagers, une position stratégique dans la première couronne du centre, en entrée de ville permettant d'afficher l'inscription du territoire dans une démarche environnementale.

Pour ce faire, la mise en œuvre des enjeux d'habitat et de requalification urbaine du quartier, en lien avec les thématiques transversales, contribuent à relever les défis auxquels est confronté le territoire manosquin : cohésion urbaine et sociale, préservation de l'environnement, transition énergétique, lutte contre l'étalement urbain, développement économique...

Le projet d'éco-campus mené par la DLVA en collaboration avec la CCI Alpes-de-Hautes-Provence, sur la thématique du développement des énergies dé-carbonnées (entreprise, recherche et formation) amorce une dynamique environnementale du territoire et propose de promouvoir la rénovation énergétique des bâtiments à travers des chantiers pilotes exemplaires. Cette démarche conforte l'inscription du quartier dans son rôle de laboratoire d'innovation d'écoquartier.

ENJEU 1: REQUALIFICATION DE L'HABITAT

Le quartier fait apparaître un potentiel architectural, urbain et paysager certain, auquel nuit un habitat déqualifié assorti d'un cadre de vie ponctuellement dévalorisé. Il tend vers une paupérisation accompagnée d'un repli des habitants.

Globalement, le quartier souffre d'une image négative et d'un manque d'attractivité.

LE PARC LOCATIF SOCIAL PUBLIC

Le parc locatif social public est géré par deux bailleurs, Famille & Provence et Habitat de Haute Provence (H2P) et la résidence sociale La Rainette par ADOMA :

- Résidence les Serrets gérée par le Bailleur H2P (construite en 1974): 5 bâtiments de 126 logements
- Résidence les Plantiers gérée par le Bailleur H2P (construite en 1963 et 1980): 3 bâtiments de 61 logements
- Résidence Le Clos des Aliziers gérée par le Bailleur Famille et Provence (construite en 1978) : 4 bâtiments de 103 logements
- Résidence sociale « la Rainette » gérée par ADOMA : 120 logements (97 chambres et 23 logements)

Un premier diagnostic technique de ce parc public montre un entretien régulier des bâtiments. Il devra faire l'objet d'études complémentaires permettant d'évaluer les réhabilitations à opérer, notamment en visant l'efficacité énergétique, les aménagements...

L'amélioration du cadre de vie des habitants, la réhabilitation du bâti, associées à une politique de peuplement¹ du parc et un travail sur les statuts des logements, seront les enjeux essentiels d'attractivité de ces résidences.

Les bailleurs sociaux sont sollicités pour réfléchir, avec le porteur de projet et au regard des conclusions de l'étude du parc privé, à une stratégie d'intervention sur les copropriétés présentes dans le périmètre du quartier prioritaire. Le cas échéant, d'autres bailleurs sociaux pourraient être associés au projet.

Ces stratégies d'interventions pourront être lourdes en fonction de la situation de la copropriété en matière de gestion financière, administrative et d'état du bâti. Ces stratégies devront contribuer au changement d'image du quartier et à son attractivité.

LES COPROPRIETES

Quatre copropriétés fragilisées ont été identifiées dans le cadre du PLH.

- L'Alicante (construite en 1963): 3 bâtiments de 69 logements
- Les Tritons (construite en 1962): 3 bâtiments de 51 logements
- Les Ponches (construite en 1961): 3 bâtiments de 74 logements
- La Colette (construite en 1958): 2 bâtiments de 90 logements

Les copropriétés ont vu partir les propriétaires d'origine de classe moyenne, et accueillent à présent des accédants et locataires pauvres ou des propriétaires modestes.

Ces copropriétés s'inscrivent globalement dans un processus de déqualification en lien avec des dysfonctionnements d'ordre technique : parc vétuste, obsolescence des équipements par manque d'entretien, investissements lourds non

¹Le terme de « peuplement » désigne la composition et la répartition d'une population sur un territoire donné.

La stratégie de peuplement envisagée dans le cadre de la politique de la ville vise à instaurer une mixité sociale dans les quartiers prioritaires. Ces actions sont renforcées par l'application de la loi SRU.

réalisés, et d'ordre social : faible investissement des copropriétaires, non paiement des charges, incapacité de financer les travaux. S'ajoute à ce processus de déqualification, la difficulté de gestion et d'administration de la copropriété. Les dysfonctionnements sont soit propres à la copropriété soit exogènes en lien avec l'environnement géographique et urbain. L'évaluation est donc globale pour qu'une stratégie soit adoptée en tenant compte de tous les facteurs. Un diagnostic en cours d'élaboration a permis d'identifier les dysfonctionnements au sein de ces quatre copropriétés. Dans un deuxième temps, l'étude permettra d'accompagner le projet de renouvellement urbain et de positionner le devenir des copropriétés dans une stratégie d'habitat en phase avec les objectifs de requalification du quartier.

D'ores et déjà, l'étude révèle que la copropriété, La Colette présente une assez bonne gestion administrative et financière ainsi que la volonté des propriétaires de s'engager dans des actions de réhabilitation énergétique. Le projet de renouvellement urbain permettra d'accompagner cette démarche de manière plus globale dans le cadre d'une stratégie énergétique. Il apparaît comme encore temps pour accompagner une requalification pérenne de cette copropriété.

Cependant, certaines copropriétés étudiées apparaissent en difficulté de gestion et souffrent d'un bâti ainsi que d'un environnement urbain très déqualifiés. Elles sont très peu attractives de par l'image qu'elles renvoient. Une intervention lourde peut être nécessaire pour transformer ces copropriétés. Le transfert de ce parc vers le parc public ou sa démolition en vue de faire émerger d'autres typologies de projet, apparaissent comme des leviers d'action qui seront à étudier prioritairement.

ENJEU 2- DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Le quartier s'inscrit dans une fonction résidentielle mais affiche une faible mixité sociale et culturelle. Le projet de renouvellement urbain cherchera à résoudre les dysfonctionnements constatés en s'accompagnant d'une stratégie de l'offre de logements et d'attribution. La fonction résidentielle du quartier doit être confortée avec une action en vue de la mixité sociale², un des leviers du changement d'image du quartier.

DIVERSIFICATION PAR UNE STRATÉGIE DE PEUPLEMENT ET UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION DANS LE PARC PUBLIC :

La mixité sociale et culturelle est favorisée par la mise en place, avec les différents partenaires (Bailleurs, Ville), d'une stratégie de peuplement et d'une politique d'attribution des logements sociaux à l'échelle du quartier et de l'ensemble du territoire. Cette stratégie, déjà amorcée dans les politiques locales de l'habitat, vise à garantir l'équilibre du peuplement communautaire et modifier la composition sociale du quartier. Elle est garante d'une meilleure répartition des logements sociaux sur le territoire de l'agglomération.

le terme de « peuplement » désigne la composition et la répartition d'une population sur un territoire donné.

La politique de la ville envisage la stratégie de peuplement envisagée dans le cadre de la politique de la ville vise à instaurer une mixité sociale dans les quartiers prioritaires.

DIVERSIFICATION PAR LE STATUT DES LOGEMENTS ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL ASCENDANT :

La diversification de l'habitat nécessite de faire évoluer l'offre de logements existante (morphologie, typologies, statut d'occupation, coût des loyers dans le parc social ou locatif privé), et d'orienter la production de logements en réponse aux besoins des populations en place ou « nouveaux arrivants » et l'attribution des logements.

La diversification de l'habitat en matière de statut (offre au sein du patrimoine social public PLS, ou PLSA) ouvre la possibilité de parcours résidentiels ascendants dans le quartier, qui peuvent, à terme, engendrer une mixité endogène. Le quartier devient un lieu dans lequel il est possible de construire un parcours de vie.

L'accession sociale à la propriété contribue à la diversification des statuts de logements et s'inscrit dans la dynamique du parcours résidentiel. Ce levier d'action doit faire l'objet d'une réflexion au regard des études menées sur le parc de logements collectifs et doit permettre de développer les parcours résidentiels.

L'amélioration du cadre de vie et de l'habitat permet aussi aux habitants de rester en envisageant un parcours résidentiel au sein du quartier. Ce phénomène remet en mouvement le quartier et amorce une nouvelle forme de mixité.

Parallèlement, le parcours résidentiel doit être envisagé en dehors du quartier au regard de la stratégie de peuplement mise en place et des projets de vie des habitants.

²La **mixité sociale** désigne la présence simultanée ou la cohabitation, en un même lieu, de personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, à des cultures, à des nationalités, à des tranches d'âge différentes.

ADAPTATION DE L'OFFRE DE L'HABITAT À LA FONCTION RÉSIDENTIELLE DU QUARTIER ET A LA POPULATION ACTUELLE ET A VENIR (PERSONNES VIEILLISSANTES ET PERSONNES A MOBILITE REDUITE):

Les stratégies mises en œuvre pour une diversification de l'habitat s'accompagnent de programmes d'opérations innovantes de logements neufs et réhabilités avec une attention particulière envers les personnes vieillissantes et les personnes à mobilité réduite. La fonction résidentielle du quartier doit aussi favoriser la promotion privée d'un programme ambitieux de logements. Le projet de renouvellement urbain du quartier est une opportunité pour initier une diversification de l'habitat et attirer une nouvelle population avec la création de programmes de logements soit en accession ou libres. A terme, le quartier doit pouvoir s'intégrer durablement dans la dynamique de développement de l'agglomération par le biais d'une amélioration qualitative de son cadre bâti et la diversification de ses logements, et devenir une nouvelle polarité.

ENJEU 3: AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Le cadre de vie des habitants du quartier présente des espaces extérieurs peu entretenus délaissés et dévalorisés, des dépôts sauvages, la présence de voitures épaves aux abords des résidences et un sentiment d'insécurité.

DES AMENAGEMENTS DE QUALITE

Les aménagements devront s'appuyer sur le potentiel du quartier et valoriser les espaces partagés favorisant le lien social. Ils chercheront à métamorphoser les espaces quotidiens des habitants en développant les aménités urbaines.

Les espaces publics et privés nécessitent d'être réinterrogés sur leur usage, leur positionnement, leur hiérarchie au sein du quartier, et d'adapter les équipements à leurs usages (mobilier urbain, plantations...).

L'identification du statut et la domanialité de ces espaces apparaissent comme un préambule à leur requalification.

Le projet de renouvellement urbain développera les continuités du tissu urbain en favorisant la ville poreuse en renforçant et en introduisant des cheminements pour modes doux (piétons et cycles), en sécurisant les axes traversant, en ouvrant des espaces partagés (jardins, espaces de jeux), et en développant un vocabulaire urbain du quartier.

Il s'agit d'affirmer la fonction de première couronne du centre ville et d'entrée de ville du quartier.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE PROXIMITE

La ville de Manosque présente un grand nombre d'équipements publics de qualité accessibles à l'ensemble des habitants participant à l'attractivité du territoire.

Le projet de renouvellement urbain visera en premier lieu à conforter et favoriser l'accès à ces équipements par les habitants et particulièrement les jeunes.

L'école primaire est le seul équipement public structurant situé dans le périmètre immédiat du quartier. L'absence de mixité sociale du quartier ne garantissant pas systématiquement la mixité de fréquentation de l'établissement scolaire, une attention particulière est apportée à l'école. Une stratégie visant un groupe scolaire attractif est un enjeu primordial dans la réussite du projet de renouvellement urbain. Il s'agira de travailler avec les différents acteurs concernés sur un projet pédagogique ambitieux et sur des actions favorisant l'attractivité de l'établissement.

TRANQUILITE PUBLIQUE ET SECURITE

La dévalorisation du quartier en matière d'habitat et d'espaces publics (aspect dégradé et vétuste de certains bâtiments, éclairage déficient ou absent, mauvais entretien des lieux publics...) entretiennent un réel sentiment d'insécurité.

Les dysfonctionnements urbains du quartier sont propices à des actes délinquants, aux trafics de stupéfiants, l'atteinte aux biens ou le vandalisme, et finalement, nuisent à l'image du quartier. La requalification des bâtiments et des espaces publics ainsi que des aménagements appropriés permettront d'accompagner le quartier vers de nouveaux usages, de nouvelles appropriations des secteurs, et une nouvelle image.

Il s'agit de changer les représentations négatives de certains secteurs et d'amener une tranquillité publique en concertation avec les habitants et les instances concernées.

La sécurité et le sentiment de tranquillité publique sont confortés par une valorisation des espaces publics, des cheminements et abords d'immeubles: aménagements des voies et des espaces partagés, ouverture de secteurs enclavés, éclairage...

Les actions et préconisations du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD) accompagneront les aménagements des espaces de proximité et publics ainsi que des voies, des entrées d'immeubles et leurs abords.

Pour répondre à l'insécurité, la conception urbaine n'est donc pas exclusive, elle participe à favoriser la tranquillité publique en lien avec des actions dans le domaine de la police, la justice, l'emploi, le social et l'éducation.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées soit par les partenaires de l'Anru lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'Agence soit par le délégué territorial pour les dossiers non examinés par le comité d'engagement.

Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.

GOUVERNANCE

Les partenaires soulignent la pertinence de la gouvernance mise en place en cours de l'année 2016, avec le recrutement d'une cheffe de projet "Anru" suite à un jury ayant largement associé les parties prenantes, et le positionnement de celle-ci dans l'organigramme des services de Durance Lubéron Verdon Agglomération, directement rattachée au directeur général des services.

En parallèle, la désignation de deux élus référents pour le projet a également été réalisée, et doit permettre un pilotage rapproché du dossier.

DÉMARCHES ASSOCIÉES AU PROJET ANRU

Le portage d'une opération d'intérêt régional doit s'accompagner de la mise en place de tous les outils de la politique de la ville au service du projet. Dans ce contexte, préalablement à la signature du protocole, DLVA devra constituer et installer la conférence intercommunale du logement (CIL).

De même, elle devra mettre en place une "maison du projet" dont les missions et l'organisation figureront dans le protocole.

AMBITION DU PROJET ANRU

La sélection au titre du NPNRU du projet de la commune doit être justifiée par une ambition forte.

En conséquence, le protocole devra affirmer la vocation du quartier OIR Anru à un horizon de 10-15 ans, et la situer par rapport au projet de développement communal et communautaire.

Il conviendra pour ce faire de veiller à la qualité de l'étude en cours sur les copropriétés dégradées du quartier (dite "étude copropriétés"), afin de définir la stratégie future d'intervention. Si à l'issue de celle-ci, la collectivité s'engage dans une restructuration urbaine profonde du quartier visé, dans l'esprit de l'action 14 de son PLH approuvé en 2014, alors l'opération relèvera complètement du champ d'intervention de l'Anru qui soutiendra pleinement ce projet public d'envergure.

Si en revanche, l'étude aboutit à une décision de redressement des copropriétés sur la base de l'initiative privée, le financement relèvera d'une intervention classique de l'Anah, au titre de la convention entre les deux agences nationales.

En outre, il est rappelé que pour être éligible au regard du RGA de l'Anru, le projet devra consacrer 50% de ses actions à la restructuration et l'amélioration de l'habitat.

Enfin, il est opportun qu'en parallèle de l'étude copropriétés, la DLVA lance une étude de projet urbain, afin de cerner toutes les composantes nécessaires pour passer à la phase opérationnelle de ce projet ambitieux.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

Description détaillée (hors caractéristiques financières qui seront précisées dans les articles 5, 9 et 10) du programme de travail et de son calendrier de mise en œuvre : études, missions et actions d'ingénierie à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement (projet de gestion, mise en place des clauses sociales...) ayant vocation à être contractualisées dans la ou les convention(s) pluriannuelles de renouvellement urbain

Le programme de travail est établi en tenant compte du contexte, des actions et des études réalisées antérieurement, qui auront été présentées à l'Anru et ses partenaires (cf. annexe 5). Ce programme de travail comprend des études, expertises, la conduite de projet et toute autre action nécessaire à la définition du projet de renouvellement urbain visées au titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU. En outre, il intègre toutes les études et dispositifs nécessaires à la définition, l'approfondissement ou la mise en œuvre de la stratégie d'intervention sur l'habitat privé, qui peuvent être financés par l'Anah³.

Par ailleurs, ce programme de travail doit permettre de définir les contreparties (en termes de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux) qui seront proposées à Action Logement dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Ce programme de travail peut permettre, si besoin, d'évaluer les démarches opérationnelles en cours et d'identifier des évolutions de leurs objectifs, modalités ou moyens qui permettraient de renforcer leur cohérence avec les orientations stratégiques du contrat de ville. Il n'est pas limité aux seules actions cofinancées par l'Agence, mais comprend l'ensemble des démarches à mettre en place afin de conclure une convention pluriannuelle de renouvellement urbain (mise en place de groupes de travail sur la gouvernance, les politiques d'attribution...). Le cas échéant, le porteur de projet présente également les programmes

³ Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

d'équipements publics structurants, qui n'ont pas vocation à être financés par l'Agence mais dont la réalisation est prévue dans le quartier et impactera positivement le quartier.

Ce programme peut être décliné par quartier, si nécessaire.

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet, la délégation territoriale de l'Anru et celle de l'Anah en tant que de besoin⁴. À la demande de l'Anru et des autres financeurs, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain seront listées dans un calendrier (cf. annexe 8), présentant les principaux points de rendez-vous et échéances (enchaînement des études, points de décision, consultation des cofinanceurs...).

1- ETUDES SUR L'HABITAT:

ETUDE SUR L'HABITAT COLLECTIF PUBLIC

- Diagnostic du parc immobilier public du quartier : état des lieux du patrimoine, stratégies patrimoniales et locatives des bailleurs sociaux.
- Étude technique et de faisabilité pour la réhabilitation de l'habitat (diagnostic énergétique), le traitement des entrées d'immeubles, des stationnements et des abords.

Cette action est menée conjointement avec celle des copropriétés et au regard des objectifs du projet de renouvellement urbain.

- *Maîtres d'ouvrage : H2P et Famille & Provence*
- *Financement : bailleurs*

ETUDE SUR LES COPROPRIETES DEGRADEES PAR ANTICIPATION AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

- Pré-étude sur les quatre copropriétés dégradées identifiées à l'échelle du quartier est en cours d'élaboration par l'agence URBANIS.
- Scenarii d'interventions sur chacune des copropriétés identifiées.

Au regard des scenarii d'intervention retenus une étude sociale en vue du relogement des résidents visera à connaître leur profil et souhaits. Cette étude doit être menée conjointement avec les bailleurs sociaux et la ville de Manosque.

- *Maître d'ouvrage: DLVA*
- *Financement: ANAH, Région, Caisse des Dépôt et Consignations, DLVA*

DIAGNOSTIC ENERGETIQUE PARC PUBLIC SOCIAL ET COPROPRIETES

- Diagnostic énergétique :
 - Analyse de l'état initial du site
 - Exploitation et traitement des données recueillies
 - Propositions de programmes de travaux cohérents.

Dans ce cadre, l'ADEME et ENEDIS sont sollicités pour accompagner cette étude.

- *Maîtres d'ouvrage : DLVA*
- *Financement : DLVA*

ETUDE DU MARCHÉ HABITAT ET DE PEUPLEMENT DU PARC PRIVE ET PUBLIC A L'ECHELLE DU QUARTIER

- Analyse du marché de l'habitat à l'échelle du quartier (avec mise en perspective de la tendance sur la commune).
- Identification des dynamiques de peuplement du quartier, tout en plaçant en filigrane les politiques développées au sein des différents parcs de logements sur le territoire.
- Évaluation de l'état des logements, leur morphologie, leur typologie, leur mode d'accession.
- Mise en œuvre d'une stratégie partagée répondant aux enjeux de mixité sociale du quartier.

- *Maître d'ouvrage : DLVA*
- *Financement : DLVA*

2- ETUDES CADRE DE VIE

⁴ Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

SYNTHÈSE DES DONNÉES FONCIÈRES DANS LE PERIMETRE DU QUARTIER

- Synthèse des données foncières du quartier (mutualisation de l'ensemble des données issues du diagnostic des copropriétés, du parc de logements sociaux, et disponibles auprès de la ville de Manosque et DLVA...)
- Identification du statut des espaces publics, privés en lien avec les usages, leur gestion et les appropriations.
- Disponibilités foncières.
- *Maître d'ouvrage : DLVA*
- *Financement : DLVA*

ETUDES ET DIAGNOSTIC DE SÉCURITÉ ET TRANQUILITÉ PUBLIQUE A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ET DANS LE PERIMETRE DU QUARTIER

- Diagnostic local de sécurité et de prévention à l'échelle de la commune, est à réaliser avec l'appui du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD).
- *Maître d'ouvrage: DLVA – Commune de Manosque*
- *Financement : DLVA – Commune de Manosque*

ETUDES MOBILITÉ, DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT L'ÉCHELLE DE L'AGLOMERATION, DE LA COMMUNE ET DANS LE PERIMETRE DU QUARTIER

- Étude sur les transports, les déplacements, le stationnement à l'échelle du quartier, de la commune de Manosque et de l'agglomération en cours de réalisation.
- Étude projet de pôle multimodal de la gare SNCF de Manosque en lien avec les orientations de connexions du quartier à son environnement et au territoire.

Il conviendra d'adapter les scénarii en fonction des évolutions du projet urbain de la ville et le renouvellement urbain afin d'assurer la pertinence des choix.

- *Maître d'ouvrage: DLVA*
- *Financement : DLVA*

3- ÉTUDES URBAINE, PAYSAGÈRE, ARCHITECTURALE, D'USAGE ET SOCIALE

Au niveau opérationnel, cette étude urbaine va donner la possibilité de vérifier le devenir du quartier et de préciser sa vocation au regard des objectifs désignés à l'article 2.1.

Le bureau d'étude se voudra pluridisciplinaire incluant un sociologue, un urbaniste, un architecte, un paysagiste, un bureau d'étude VRD et toute autre spécialité nécessaire à la conceptualisation du projet.

- **Diagnostic urbain et synthèse des enjeux du quartier**
- **Définition des orientations du projet urbain** en cohérence avec les objectifs du NPNRU et l'inscription dans une démarche d'écoquartier.

L'enjeu est d'assurer l'intégration urbaine architecturale et paysagère du projet et d'assurer de manière pérenne son inscription dans le tissu urbain, de construire « la ville sur la ville », et de rendre attractif le quartier : forme urbaine, espaces publics, densité, population attendue, perspectives paysagères, connexions, exigences énergétiques...

- **Plan guide des phases opérationnelles** : définition du programme et des scénarii urbains.

Le programme des travaux, son phasage et le planning des opérations, seront accompagnés d'un chiffrage à base de ratios.

- **Usages, Concertation et communication du projet** : association de l'expertise habitants, co-construction du projet urbain avec les habitants, cadrage de la participation citoyenne, et animation des temps forts de concertation.

- *Maître d'ouvrage: DLVA*
- *Financement : Région, Caisse des Dépôts et Consignations, DLVA*

Article 5. Opération(s) non financées par l'Anru faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, certaines opérations peuvent faire l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage, accordée par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru (ou, par délégation, par le délégué territorial de l'Anru conformément aux conditions indiquées dans la note d'instruction du 31 juillet 2015). Cette autorisation ne préjuge pas d'un financement ultérieur par l'Agence, dans le cadre de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des opérations concernées.

Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être la date d'autorisation anticipée de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, les deux types d'autorisations anticipées de démarrage suivantes sont accordés selon le niveau d'avancement de l'opération d'investissement :

Article 5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Nature de l'opération	Libellé précis / objet	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Coût prévisionnel de l'opération (HT)	Date d'autorisation anticipée du démarrage de l'opération	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre

Article 5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence. La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de signature du présent protocole.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

Rappel des modalités d'association des habitants au projet de renouvellement urbain dans le cadre général du contrat de ville, notamment des représentants des conseils citoyens aux instances de pilotage du ou des projet(s) de renouvellement urbain.

La participation citoyenne, prévue par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, sous la forme d'un conseil citoyen pour chacun des quartiers prioritaires, est une opportunité pour impliquer les habitants de ces quartiers dans les choix qui impacteront leur vie quotidienne.

Le conseil citoyen est mis en place de manière progressive dans le temps, dans le respect du cadre de référence du Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET). D'ores et déjà, des acteurs locaux sont associés aux travaux de diagnostic partagé, ainsi qu'au plan d'action du Contrat de Ville, ils préfigurent une forme de participation citoyenne.

Dans le cadre du contrat de ville, le conseil citoyen a essentiellement pour mission:

- de favoriser l'expression des habitants aux côtés des acteurs institutionnels;
- d'associer le citoyen à chaque étape de la co-construction du contrat;
- de stimuler et d'appuyer les initiatives citoyennes.

Les représentants du conseil citoyen participent à l'ensemble des instances: comité de pilotage, groupes de travail, évaluation du contrat.

Déclinaison des modalités de concertation envisagées spécifiquement dans le cadre de la préparation et de la mise en œuvre du ou des projet(s) de renouvellement urbain(s).

L'association des habitants aux projets de renouvellement urbain s'appuiera sur le conseil citoyen existant. La création de groupes de travail auxquels est associé le conseil citoyen permettra aux habitants, usagers ou associations de s'exprimer et réfléchir ensemble autour de thématiques préalablement définies avec l'appui de professionnels. Les réflexions et propositions issues de ces groupes de travail alimenteront le projet urbain.

Des visites du quartier pourront être organisées pour apprécier sur le terrain les problématiques auxquelles les habitants, usagers, techniciens, sont confrontés.

Des points d'étapes seront organisés une fois par trimestre pour échanger et informer autour du projet de renouvellement urbain, avec les habitants, usagers, acteurs économiques, élus...

Modalités de mise en place par le porteur de projet d'une maison du projet permettant la co-construction du projet avec les habitants, les associations, en particulier les associations de locataires, et les acteurs économiques du quartier.

La loi du 21 février 2014 prévoit la mise en place d'une maison du projet pour chaque projet de renouvellement urbain, afin de permettre la co-construction du projet.

La maison du projet constitue un lieu d'accueil pour :

- S'informer et échanger avec les personnalités extérieures,
- Construire et formaliser les orientations pour le projet de territoire et l'aménagement urbain du quartier.
- Associer plus largement les habitants à la co-élaboration du projet.

Ainsi, la maison du projet permettra de proposer un lieu d'échange, de rencontre, d'information et de concertation pour enrichir durablement le projet partagé entre habitants, associations et institutions.

En premier lieu, il s'agira d'identifier une implantation pertinente de la maison du projet et de définir son fonctionnement en concertation avec les habitants et les différents partenaires. Il sera nécessaire de déterminer les modalités d'animation, la gouvernance, la complémentarité ou l'intégration au conseil citoyen...

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

Point d'avancement, modalités opérationnelles et conditions de finalisation de la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, notamment en matière d'élaboration de la stratégie de relogement.

Le porteur de projet s'engage à mettre en place une Convention Intercommunale dans le cadre d'une Conférence intercommunale du logement qui réunira l'ensemble des bailleurs sociaux et les acteurs locaux du territoire.

Les études menées dans le cadre du présent protocole de préfiguration (mixité sociale, stratégie de peuplement, diversification de l'offre de logement...) serviront d'appui à la définition des stratégies adoptées par la convention intercommunale.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

Article 8.1. Gouvernance

Présentation des instances de pilotage du contrat de ville et le cas échéant, des instances dédiées spécifiquement au volet renouvellement urbain et/ou déclinées par quartier.

Présentation des modalités d'association des partenaires au suivi de la réalisation du programme de travail.

Ces présentations sont complétées le cas échéant en annexe 4 au présent protocole.

Le comité de pilotage constitue l'instance «politique» décisionnaire du contrat de ville, co-présidé par le représentant de l'État dans le département et le Vice-président à la Politique de la ville de la communauté d'agglomération. Sont associés au comité de pilotage des représentants de chacun des partenaires du contrat. Le comité de pilotage valide les propositions des groupes de travail et évalue le contrat de ville.

Les groupes de travail sont organisés par piliers et réunissent outre l'équipe opérationnelle, les techniciens référents désignés par les partenaires du contrat. Les représentants de la participation citoyenne sont associés aux groupes de travail.

Les groupes de travail se déclinent en trois thématiques:

Pilier cohésion sociale: éducation et parentalité, culture sport et loisirs, citoyenneté et accès aux droits, santé, lutte contre l'isolement.

Habitat et cadre de vie: requalification dans le cadre du programme de rénovation urbaine, cadre de vie, appropriation de l'espace public, mobilité et parcours résidentiel, lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Développement économique, insertion et emploi: formation, prise en compte du décrochage scolaire, actions de tutorat et parrainage, accompagnement des publics éloignés de l'emploi.

De manière transversale, les enjeux liés aux jeunes, à l'égalité homme/femme et aux différentes formes de discrimination seront abordés dans chacune des thématiques.

Dans la phase de mise en œuvre, des groupes techniques par quartier et par projet sont installés pour un suivi au plus près du terrain des opérations réalisées.

■ Équipe dédiée au pilotage du projet de renouvellement urbain

Le Projet de Renouvellement Urbain est piloté par Durance Lubéron Verdon Agglomération en qualité de porteur de projet et de maître d'Ouvrage. Il s'inclue dans la démarche du Contrat de Ville comme outil du pilier «**Cadre de vie et Rénovation urbain**».

Article 8.2. Conduite de projet

Présentation de:

la (ou des) équipe(s) dédiée(s) à la conduite du ou des projet(s) de renouvellement urbain (interne(s) à la collectivité ou structure(s) dédiée(s) le cas échéant);

l'organigramme de l'équipe projet et son rattachement hiérarchique au sein de l'EPCI (et/ou des communes), le cas échéant décliné par quartier ;

les modes de collaboration entre le service dédié de l'EPCI et les services concernés des communes ;

les modes de collaboration des équipes projet renouvellement urbain avec les autres services des collectivités locales.

Ces présentations sont complétées le cas échéant en annexe 4 au présent protocole.

■ Organisation au niveau de Durance Lubéron Verdon Agglomération

Le pilotage stratégique du projet de renouvellement urbain sera assuré par Durance Lubéron Verdon Agglomération.

Pour ce faire, un chef de projet renouvellement urbain, rattaché hiérarchiquement au Directeur Général des Services de DLVA, coordonnera et suivra la mise en œuvre du protocole de préfiguration au regard des orientations stratégiques du Contrat de ville.

Le comité de pilotage se réunira de manière régulière pour assurer le partage, le suivi et la conformité du projet.

■ Modes de collaboration entre le service dédié de l'EPCI et les services concernés des communes:

La parfaite mutualisation des organigrammes de la commune de Manosque et de la DLVA dispense le porteur de projet de définir une procédure spécifique de coordination des deux administrations.

■ Modes de collaboration des équipes projet renouvellement urbain et des autres services des collectivités locales:

La lettre de mission confiée au chef de projet renouvellement urbain, de part son positionnement aux côtés du Directeur Général des services, lui donne toute latitude pour organiser la prise en compte transversale des objectifs du projet par l'ensemble des services.

Article 8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Modalités d'association des organismes HLM, des acteurs économiques, des investisseurs potentiels et de tout autre partie prenante, permettant de les impliquer le plus en amont possible à la définition du projet de renouvellement urbain.

Les organismes HLM sont associés à la définition du projet de renouvellement urbain dans le cadre du comité de pilotage opérationnel.

Article 9. Opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés. Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études, prise de poste, ...) à compter de la date de signature du présent protocole, sauf pour les opérations dont le démarrage a été autorisé par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru. *Dans le cas où le comité d'engagement a autorisé le démarrage de l'ensemble des opérations d'ingénierie du protocole, il convient d'indiquer la date du comité d'engagement comme date de prise en compte des dépenses pour chacune des opérations dans les tableaux ci-dessous.*

Article 9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain

Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'Anru, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur une durée précise à déterminer contractuellement.

Les différents postes composant l'équipe doivent être décrits, notamment :

- le profil de poste financé,*
- le montant d'assiette forfaitaire annuel retenu par l'Anru,*
- le temps d'affectation au projet de renouvellement urbain durant le protocole de préfiguration,*
- la durée de financement du poste par l'Anru.*

POSTE CHEF DE PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN : Temps plein (100%) durant le protocole de préfiguration.

Libellé précis	Localisation QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Chef de Projet renouvellement urbain	QPV	DLVA	103 968,00 €	50,00%	51 984,00 €	Juillet 2017	2ème semestre 2017	3 semestres

Article 9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Article 9.2.1 Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet, cofinancés par l'Anru dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole. Le cas échéant, préciser le nombre et le nom de chaque quartier concerné pour les actions portant sur la participation et la co-construction du projet de renouvellement urbain, et sur l'histoire et la mémoire des quartiers.

Le taux d'intervention de l'Anru est au maximum de 50% de la base de financement HT. Les taux cumulés Anru et CDC ne pourront excéder ce maximum. Un décroisement sera recherché entre l'Anru et la CDC.

Libellé précis	IDTOP	Localisation QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Le cas échéant, présentation du dispositif spécifique d'accompagnement des ménages si un cofinancement a été accordé à titre exceptionnel par l'Anru dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole. Indiquer l'articulation de ce dispositif avec les opérations d'investissement financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole et générant le relogement des ménages⁵.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Préciser les objectifs prévisionnels de relogement définitif des ménages dans un logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans avec un loyer inscrit dans le bail fixé au maximum au plafond de loyer du ménage pour l'attribution de l'aide personnalisé au logement.

Indiquer dans le tableau ci-dessous les opérations d'investissement financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole et générant le relogement des ménages et le nombre de ménages concernés pour chacune de ces opérations.

Libellé précis de l'opération générant le relogement	IDTOP de l'opération générant le relogement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de ménages à reloger	Dont nombre estimatif de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer permettant le financement

Indiquer dans le tableau ci-après les opérations de relogement avec minoration de loyer

Libellé précis	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer	Localisation : QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages par typologie			Montant prévisionnel de l'indemnité	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
				T1 T2	T3 T4	T5 +				
<i>Ex : minoration de loyer lié à la démolition de l'immeuble A</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Article 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail⁶

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9. Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Présentation des études programmées à l'article 4 du présent protocole et cofinancées par l'Anah.

⁵ Cf. article 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU

⁶ Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

PRE ETUDES COPROPRIETES dans le cadre du PLH

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention de l'ANAH	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
PRE-ETUDES	COPROPRIETES DEGRADEES	QPV Arc « Serrets-Plantiers-ALiziers »	DLVA	40 000,00 €	50,00%	2ème semestre 2016	1 semestre

Article 9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents. Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

OPERATION FINANCEE PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention de la CAISSE DES DEPOTS ET DES CONSIGNATIONS	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
PRE-ETUDES	COPROPRIETES DEGRADEES	QPV Arc « Serrets-Plantiers-ALiziers »	DLVA	40 000,00 €	15,00%	2ème semestre 2016	1 semestre
ETUDES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES, D'USAGES ET SOCIALES	...	QPV Arc « Serrets-Plantiers-ALiziers »	DLVA	90 000,00 €	20,00%	2ème semestre 2017	1 semestre 1/2

Article 9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Le cas échéant, présentation par financeur des opérations du programme de travail financées par d'autres partenaires, et indication des opérations d'études et missions d'expertise cofinancées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du Programme d'investissements d'avenir (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »), inscrites dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique figurant le cas échéant en annexe 11 au présent protocole.

Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru au titre du NPNRU.

OPERATION FINANCEE PAR LA REGION :

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention de la Région	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
PRE-ETUDES	COPROPRIETES DEGRADEES	QPV Arc « Serrets-Plantiers-ALiziers »	DLVA	40 000,00 €	15,00%	2ème semestre 2016	1 semestre
ETUDES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES, D'USAGES ET SOCIALES	...	QPV Arc « Serrets-Plantiers-ALiziers »	DLVA	90 000,00 €	20,00%	2ème semestre 2017	1 semestre 1/2

OPERATION FINANCEE PAR DURANCE LUBERON VERDON AGGLOMERATION

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention de la DLVA	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
CHEF DE PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN		QPV Arc « Serrets-Plantiers-ALiziers »	DLVA	103 968,00€	50,00%	2ème semestre 2017	3 semestres
PRE-ETUDES	COPROPRIETES DEGRADEES	QPV Arc « Serrets-Plantiers-ALiziers »	DLVA	40 000,00 €	20,00%	2ème semestre 2016	1 semestre
ETUDES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES, D'USAGES ET SOCIALES	...	QPV Arc « Serrets-Plantiers-ALiziers »	DLVA	90 000,00 €	60,00%	2ème semestre 2017	1 semestre 1/2

Article 10 (À titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Article 10.1 Opérations financées par l'Anru

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole examiné par le comité d'engagement, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études ou travaux, prise de poste, prise en compte du dossier d'intention de démolir⁷) à compter de la date de signature du présent protocole, sauf pour les opérations dont le démarrage aurait été autorisé préalablement. La date de prise en compte des dépenses doit figurer pour chacune des opérations dans les tableaux ci-après.

Dans le cas où le comité d'engagement a autorisé le démarrage de l'ensemble des opérations financées dans le protocole de préfiguration, il convient d'indiquer la date du comité d'engagement comme date de prise en compte des dépenses pour chacune des opérations dans les tableaux ci-dessous.

Description des opérations d'investissement présentant un caractère incontestable, compatibles avec les objectifs et les ambitions du projet et prêtes au plan opérationnel, autorisées à titre exceptionnel par le comité d'engagement de l'Agence. Concernant les opérations de reconstitution de logement locatifs sociaux, indiquer a minima : le nombre de logement, la localisation visée (commune, adresse...), la part de PLAI, et le mode de production (neuf ou acquisition-amélioration). Pour les opérations de requalification de logements locatifs sociaux, préciser a minima : le nombre de logements et le label énergétique visé.

Libellé précis	IDTOP	Localisation : QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier (distinguer subvention / volume de prêt bonifié)	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre

Article 10.2 Opérations financées par l'Anah

Les dispositifs opérationnels financés par l'Anah sont détaillés dans le tableau de l'annexe 9. Ils figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

Description des dispositifs opérationnels financés par l'Anah.

Libellé précis de l'opération	IDTOP Le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anah	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre

⁷ Cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier relatif au NPNRU

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 24 août 2017, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 25 février 2019

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au 25 février 2019

La date de fin opérationnelle des opérations d'investissement visées à l'article 10 est fixée au 25 février 2019

Le calendrier opérationnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'Anru relatif au NPNRU.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du 24 août 2017, (date de signature du protocole de préfiguration par l'Anru).

Le présent protocole s'achève le 25 février 2022

La date d'achèvement du protocole de préfiguration (date de fin de validité administrative) correspond à la date estimée de fin opérationnelle⁸ de la dernière opération + 3 ans.

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'Anru

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès du délégué territorial de l'Anru le dossier présentant le programme urbain détaillé et le projet résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.
Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires avec l'Anru nécessaires (cf. annexe 8).

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

Article 13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain est conditionné à la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.
Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Dans le cas où des natures d'opérations générant des contreparties Action Logement seraient financées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration, ces contreparties devront être formalisées au plus tard dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Description des conditions de définition des contreparties qui seront proposées à Action Logement, et premières estimations de ces contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Article 13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

⁸ Cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU

Article 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

Article 13.3.1 Le financement des opérations par l'Anru

Les dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte conformément aux conditions décrites à l'article 1.2.1 du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Le tableau financier des opérations physiques figurant à l'annexe 7, signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprend, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru, déclinés entre montants de subventions Anru et volumes de prêts bonifiés le cas échéant. L'ensemble des cofinancements sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières des signataires du présent protocole 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.

Au titre du présent protocole de préfiguration : la participation financière de l'Anru, au titre du NPNRU, s'entend pour un montant global maximal non actualisable de concours financiers de 51 984,00 €, comprenant 0€ de subventions (dont 0 € pour les opérations d'investissement visées à l'article 10) et 0 € de volume de prêts distribués par Action Logement (pour les opérations d'investissement visées à l'article 10).

Les concours financiers de l'Anru sont attribués sous réserve du respect des dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

Article 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah⁹

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de ... €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole 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, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Article 13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Préciser le cas échéant les financements des opérations par d'autres partenaires. Les financements relatifs au programme d'investissements d'avenir «ville durable et solidaire» peuvent figurer dans cet article à titre indicatif.

Les aides demandées auprès de la Région mentionnées à l'article 9, seront précisées le cas échéant dans des conventions signées.

Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans le présent protocole avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

Article 13.5. Contrôle et audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration.

Le cas échéant, ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

⁹ Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

En cas de contrôles sur place réalisés pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

Article 13.6. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Le directeur général de l'Anru peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

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

Article 13.7. Clause de renégociation du protocole et modification du protocole

Le présent protocole de préfiguration 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.

Par ailleurs, conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, des évolutions relatives aux dispositions du présent protocole peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont l'instruction s'effectuera dans les mêmes conditions que l'élaboration du protocole de préfiguration.

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

Article 13.8. Traitement des litiges

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

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

Article 13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Article 14. Dispositions diverses

Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

La mise en œuvre des programmes et des projets conduisent l'Anru à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, de formation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation...Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'Anru toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain. Ils s'engagent également à faciliter l'accès de leurs agents aux formations initiées par l'Anru ou par ses partenaires.

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent ainsi que les frais d'inscription à des formations entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'Anru conformément au RGA relatif au NPNRU.

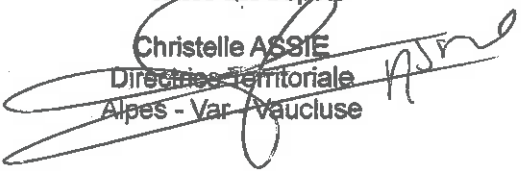
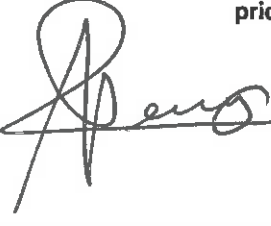
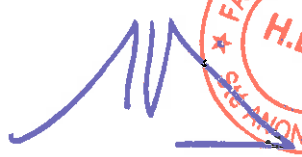
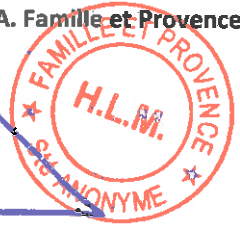
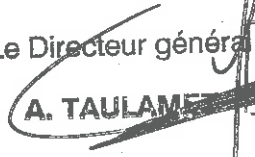
Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'Anru (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'Anru de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 14.2 La 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 et d'Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre du présent protocole, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Signatures :

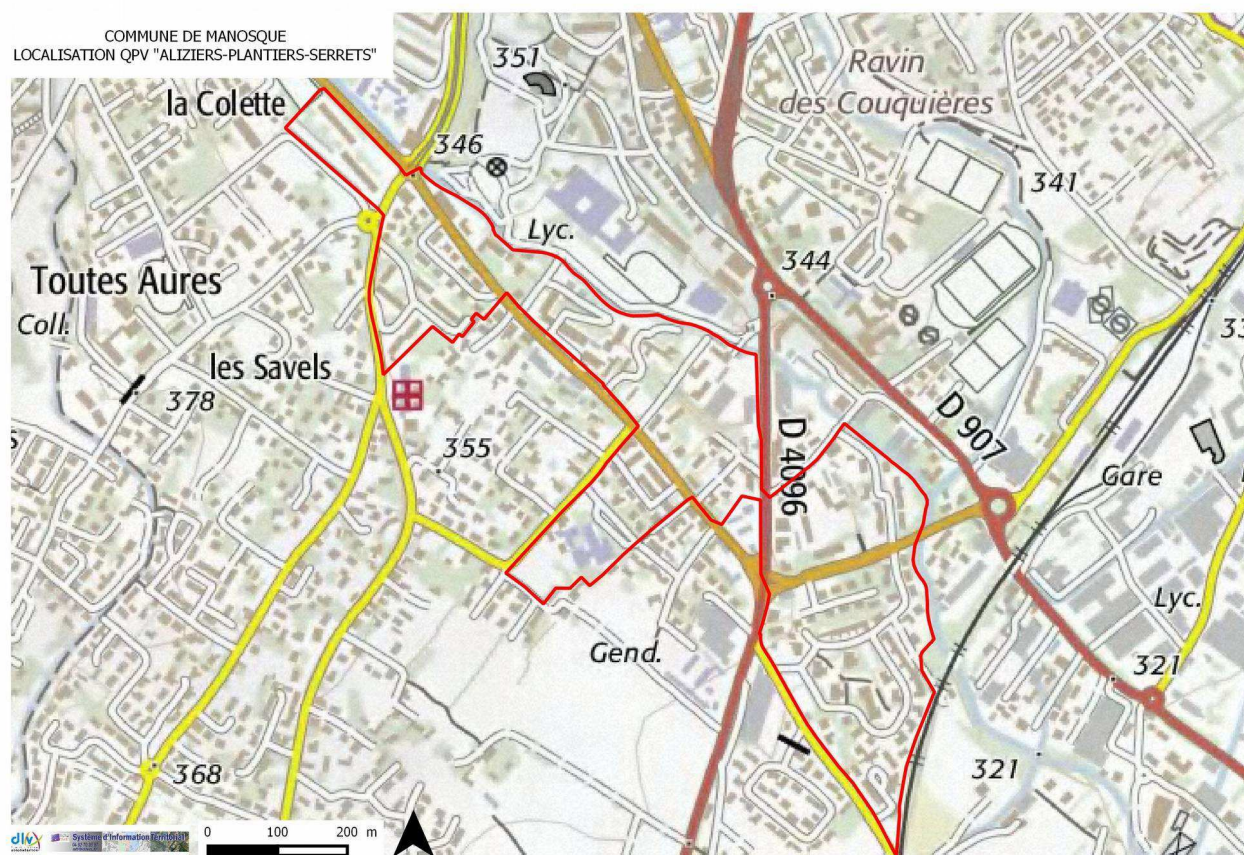
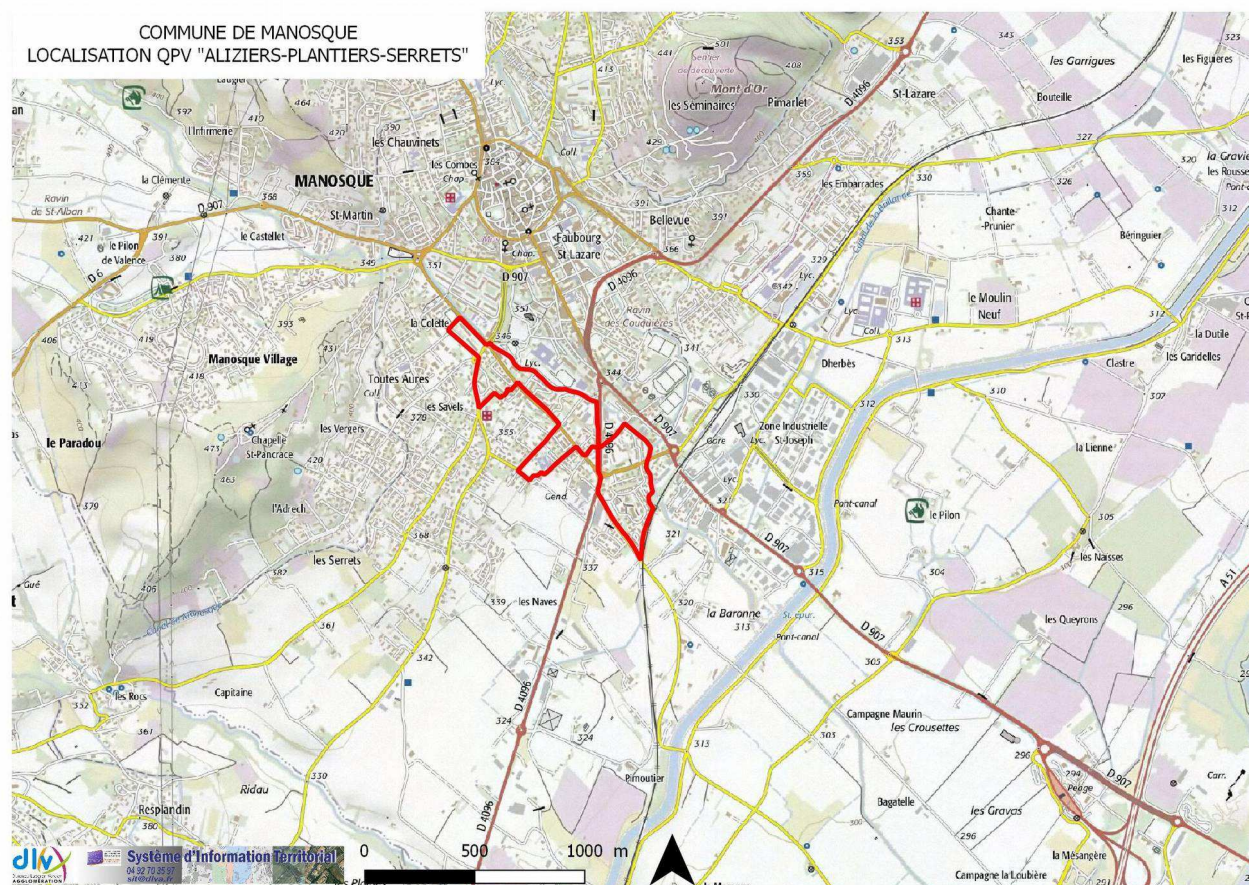
Le Préfet du Département des Alpes-de-Haute Provence 24 AOUT 2017  Bernard GUERIN	Le délégué territorial de l'Anru 24 AOUT 2017  Bernard GUERIN
Le délégué territorial de l'Anah 24 AOUT 2017  Bernard GUERIN	La Directrice Territoriale Alpes-Var-Vaucluse de la Caisse des Dépôts  Christelle ASSIE Directrice Territoriale Alpes - Var - Vaucluse
Le Président Durance Luberon Verdon Agglomération  	Le Maire de Manosque accueillant le quartier prioritaire  
Le Président de la S.A. Famille et Provence  	Le Président de la S.A. Habitations de Haute-Provence Le Directeur général  
Le Président du Conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence Le 1^{er} Vice-présidente Patricia GRANET-BRUNELLO 	Le Président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur 

ANNEXES

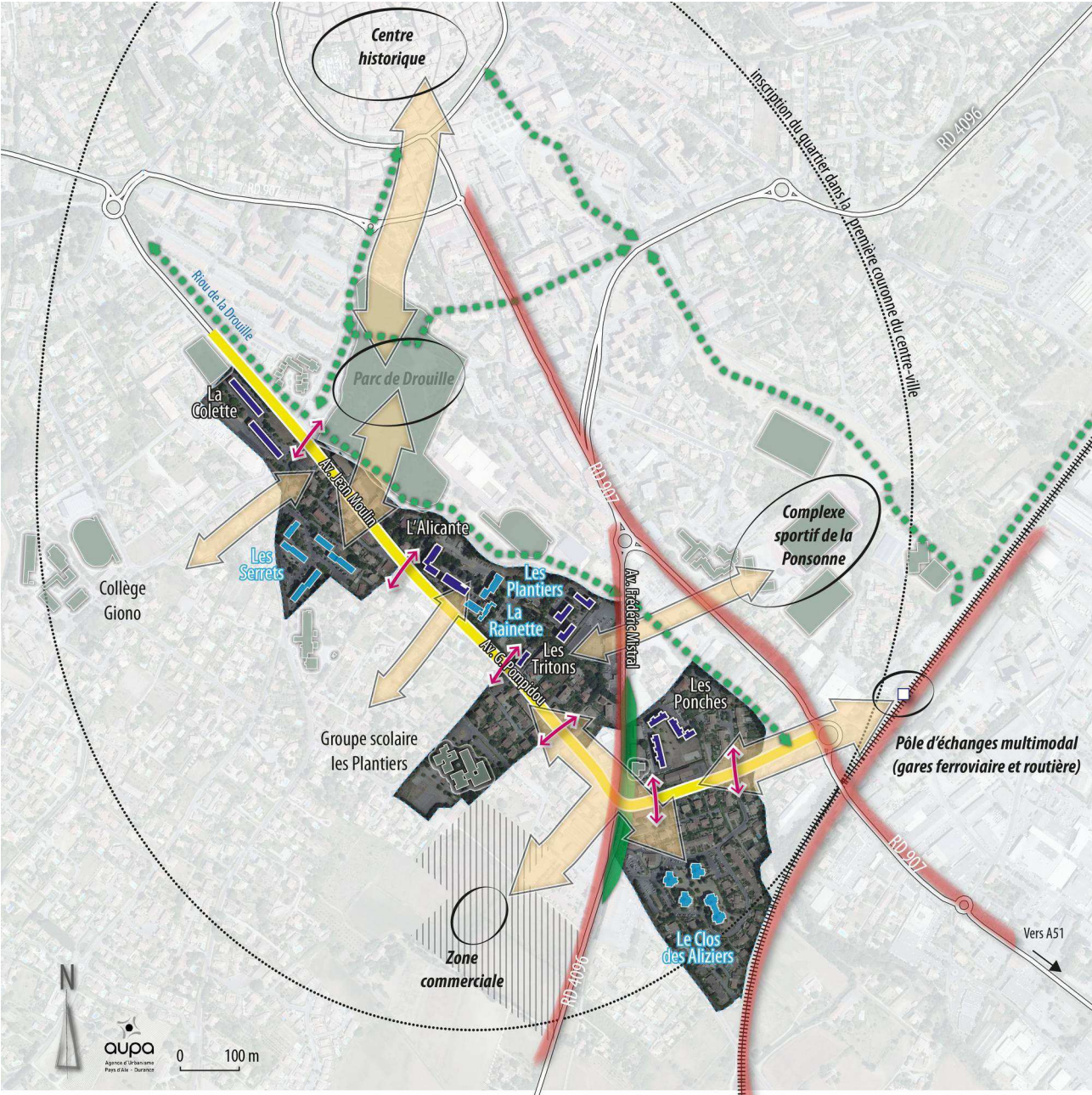
1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation
7. Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail
9. Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah)¹⁰
10. Tableau des financements de la Caisse des Dépôts

¹⁰ Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

ANNEXE 1- Plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.



ANNEXE 3 Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.



Contexte

- Quartier Politique de la Ville
- Equipements structurants
- Equipement de quartier
- Coupure physique, fonctionnelle ou paysagère
- Projet de la zone commerciale

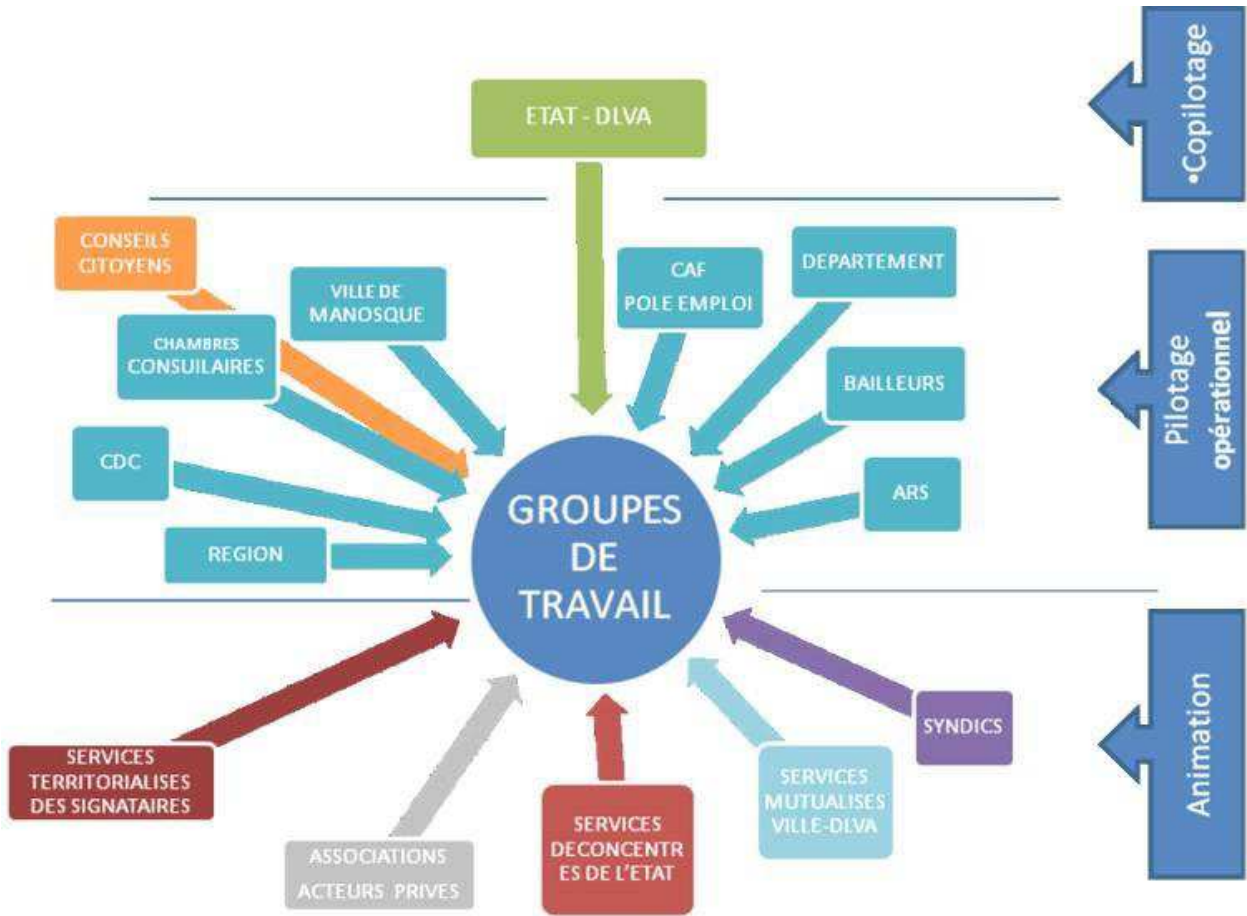
Interventions sur l'espace public

- Futures liaisons douces
- Voies à apaiser
- Porosités à maintenir et à renforcer
- Connexion à créer et/ou renforcer
- Entrée de ville à requalifier

Interventions prioritaires sur le bâti

- Copropriété
- Parc social

Cartographie AUPA - février 2017



Etude sur les copropriétés L'Alicante, La Colette, Les Ponches et Les Tritons à Manosque



Identification de l'immeuble :

Adresse :

Copropriété La Colette

Cadastre :

Section BH N°60 - N°61

Plan

Photo



Contexte urbain : Résidence ouverte sur l'extérieur, agréable à vivre selon ses habitants. Présence de plusieurs aménités urbaines à proximité : transport en commun, axe routiers, écoles publiques, parc

Caractéristiques principales :

Date de construction : **1959**
 Nombre de bâtiment : **4**
 Nombre d'étage : **4**
 Nombre de lots principaux : **170**
 Syndic : **Cabinet Bassanelli**

Positionnement sur le marché immobilier :

Nb de vente entre 2012 et 2016 : **14** (nombre des DIA récupérés)
 Prix au m2 : **1230 €/m2**
 Prix moyen au m2 à l'échelle de la commune : **1900 €/m2**
 Ecart par rapport à la commune : **-35%**

Organisation :

Règlement de copropriété : **1959**
 Taux de participation aux Assemblées Générales N-1 : **56%**
 Type de syndic : **Professionnel**

Gestion financière :

Montant du budget N-1 : **49 849 €**
 Montat des impayés de charges N-1 : **21 544 €**
 Taux impayés/budget N-1 : **43%**

Etat général de la copropriété :

Procédures administratives :

- Nature : **Stade procédure : Aucune procédure**
- ☐ Saturnisme
 - ☐ Insalubrité
 - ☐ Péril
 - ☐ Parties privatives

Equipements collectifs :

- Gardien : **non**
- Ascenseur : **non**
- Chauffage collectif : **non**
- Espace extérieur : **oui**
- Parking : **oui**



Bon

Occupation :

Nb de lots principaux (logements, commerces):	90	Nombre de lgts vacants :	8
Nombre de commerces et services :	0	Squat : 0	
Nombre de PO et PB :	27 PO / 52 PB	Nombre de lgt insalubre :	0
Nombre lgt HLM :	0		

Synthèse :

Marché immobilier :	Prix de vente et de location légèrement inférieurs
Etat du bâti :	Bon état - amélioration thermique possible
Gestion financière et administrative :	Gestion correcte - impayés à traiter
Organisation et fonctionnement :	Bon fonctionnement
Gestion technique des PC :	Immeuble entretenu

Catégorie

2 - 3

Classification : 1=RAS - 2 = à surveiller / vigilance - 3= fragile- 4=en difficulté- 5= en danger

Préconisations : à définir lors de la phase 2

Etude sur les copropriétés L'Alicante, La Colette, Les Ponches et Les Tritons à Manosque



Identification de l'immeuble :

Adresse :

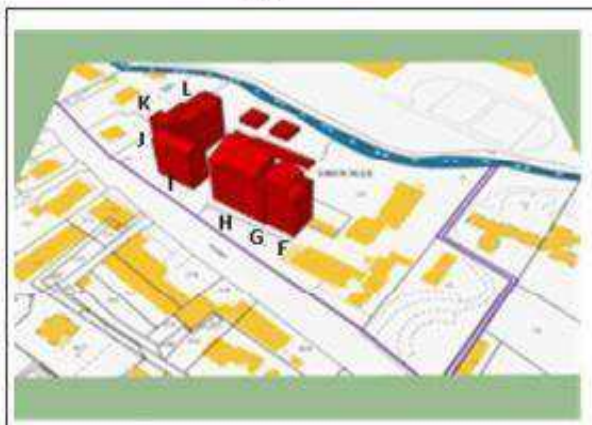
Copropriété L'ALICANTE

Cadastre :

Section AZ N° 185 - N°366

Plan

Photo



Contexte urbain : Résidence excentrée en bordure de l'Avenue Georges Pompidou, axe routier fréquenté, faible attractivité de l'emplacement, aménagement urbain peu visible.

Caractéristiques principales :

Date de construction : **1961**
Nombre de bâtiment : **6**
Nombre d'étage : **4**
Nombre de lots principaux : **76**
Syndic : **Agence Bassanelli**

Positionnement sur le marché immobilier :

Nb de vente entre 2012 et 2016 : **6 (nombre des DIA récupérés)**
Prix au m2 : **1000 €/m2**
Prix moyen au m2 à l'échelle de la commune : **1900 €/m2**
Ecart par rapport à la commune : **-47%**

Organisation :

Règlement de copropriété : **Oui**
Taux de participation aux Assemblées Générales N-1 : **61%**
Type de syndic : **Professionnel**

Gestion financière :

Montant du budget N-1 : **55 566 €**
Montant des impayés de charges N-1 : **37 490 €**
Taux impayés/budget N-1 : **67%**

Etat général de la copropriété :

Procédures administratives :

Nature : **Aucune procédure**
☐ Saturnisme
☐ Insalubrité
☐ Péril

Equipements collectifs :

Gardien : **/**
Ascenseur : **/**
Chauffage collectif : **supprimé**
Espace extérieur : **oui**

☐ Parties privatives	Parking : oui
	 Moyen

Occupation :			
Nb de lots principaux (logements, commerces):	70	Nombre de lgts vacants :	3
Nombre de commerces et services :	2	Squat :	NR
Nombre de PO et PB :	15 PO / 36 PB	Nombre de lgt insalubre :	0
Nombre lgt HML :	0		

Synthèse :	
Marché immobilier : Etat du bâti : Gestion financière et administrative : Organisation et fonctionnement : Gestion technique des PC :	Décrochage - prix très inférieur au marché local Moyen - beaucoup de dégradations Gestion correcte mais impayés importants Moyenne - mandataire ad hoc missionné Retard d'entretien - travaux à prévoir
Total :	3

Classification : 1=RAS 2=à surveiller/ vigilance - 3 = fragile - 4=en difficulté - 5=en danger

Préconisations : à définir lors de la phase 2

Etude sur les copropriétés L'Alicante, La Colette, Les Ponches et Les Tritons à Manosque



Identification de l'immeuble :

Adresse :

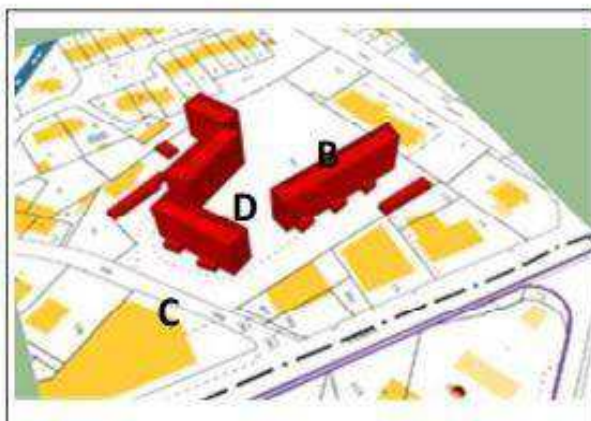
Copropriété Les Ponches

Cadastre :

Section AX n° 293

Plan

Photo



Contexte urbain : Résidence enclavée, en retrait des activités du quartier. Les espaces extérieurs de la copropriété restent peu valorisés. Des problèmes constatés de stationnement et de gestion des déchets

Caractéristiques principales :

Date de construction : **1961**
Nombre de bâtiment : **3**
Nombre d'étage : **3 ou 4**
Nombre de lots principaux : **76**
Syndic : **Cabinet Bassanelli**

Positionnement sur le marché immobilier :

Nb de vente entre 2012 et 2016 : **8 (nombre des DIA récupérés)**
Prix au m2 : **1000 €/m2**
Prix moyen au m2 à l'échelle de la commune : **1900 €/m2**
Ecart par rapport à la commune : **-47%**

Organisation :

Règlement de copropriété : **oui**
Taux de participation aux Assemblées Générales N-1 : **56%**
Type de syndic : **Professionnel**

Gestion financière :

Montant du budget N-1 : **129 876 €**
Montat des impayés de charges N-1 : **48 033 €**
Taux impayés/budget N-1 : **37%**

Etat général de la copropriété :

Procédures administratives :

Nature : **Stade procédure**
☐ Saturnisme **Aucune procédure**
☐ Insalubrité
☐ Péril

Equipements collectifs :

Gardien : **non**
Ascenseur : **non**
Chauffage collectif : **oui**
Espace extérieur : **oui**



Parties privatives

Parking :

oui



Moyen

Occupation :

Nb de lots principaux (logements, commerces):

76

Nombre de lgts vacants :

NR

Nombre de locaux

2

Squat :

NR

Nombre de PO et PB :

14 PO / 44 PB

Nombre de lgt insalubre :

0

Nombre lgt HML :

0

Synthèse :

Marché immobilier :

Décrochage - prix très inférieurs

Etat du bâti :

Moyen - absence d'entretien et dégradations

Gestion financière et administrative :

Problème d'impayés importants

Organisation et fonctionnement :

Absence de mobilisation d'une majorité de copropriétaires

Gestion technique des PC :

Retard d'entretien - travaux à engager

Total :

4

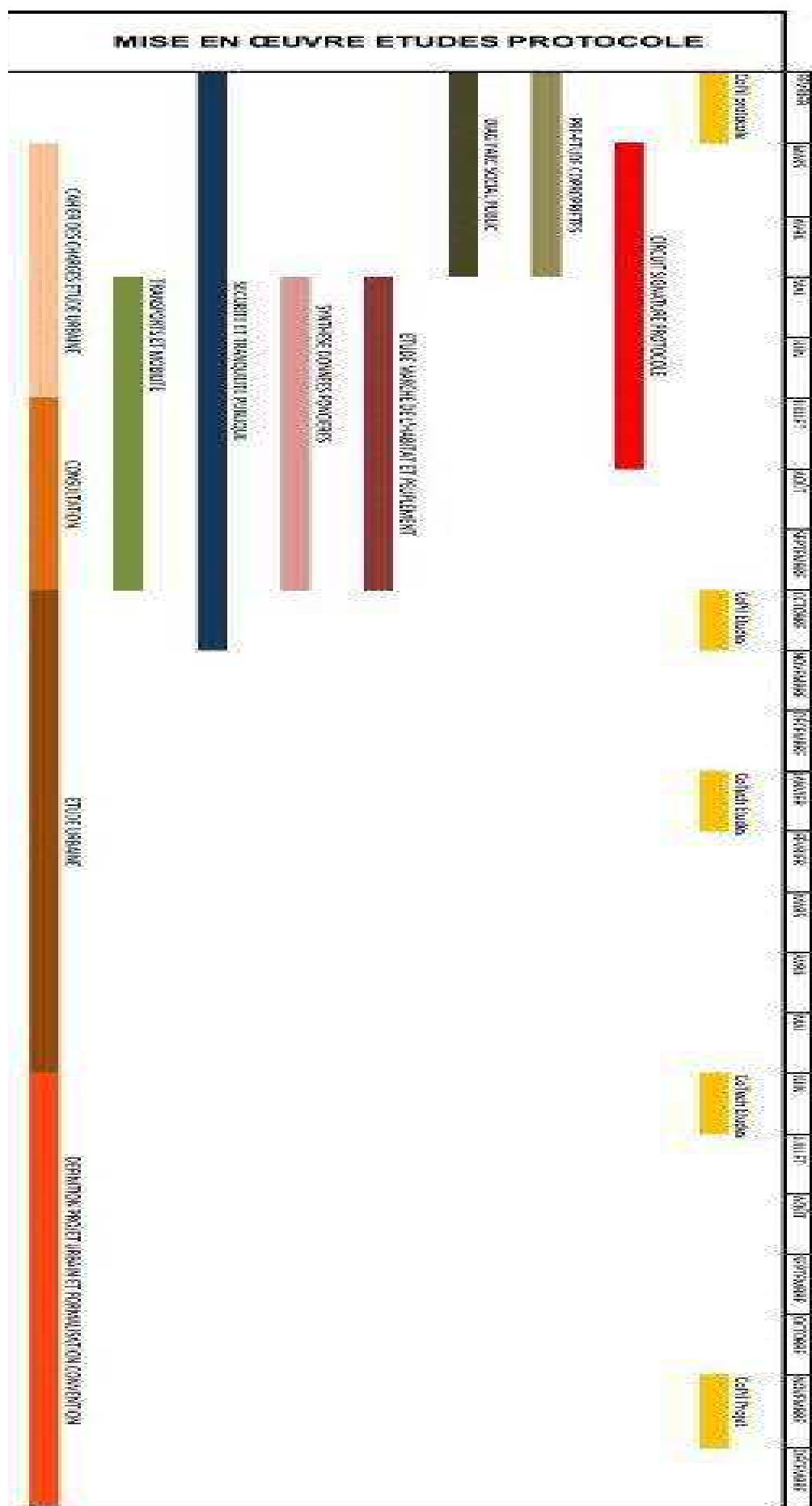
Classification : 1=RAS - 2 = à surveiller / vigilance - 3=fragile - 4=en difficulté - 5= en danger

Préconisations : à définir lors de la phase 2

ANNEXE 6- Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation
sans objet

ANNEXE 7-Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	DLVA		ANRU		ANAH		CAISSE DES DEPOTS		REGION	
Chef de projet Renouvellement urbain	DLVA	103 968,00€	51 984,00 €	50%	51 984,00 €	50%						
		103 968,00 €	51 984,00 €		51 984,50 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	



ANNEXE 9- Tableau des financements de l’Anah (cf. modèle type fourni par l’Anah)¹¹

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de la subvention HT	Taux de subvention ANAH	Montant de la subvention ANAH	REPARTITION DES COFINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES					
					DLVA		CAISSE DES DEPOTS		REGION	
Études pré-opérationnelle des copropriétés	DLVA	40 000,00 €	50,00%	20 000,00 €	8 000,00 €	20%	6 000,00 €	15%	6 000,00 €	15%
		40 000,00 €		20 000,00 €	8 000,00 €		6 000,00 €		6 000,00 €	

¹¹ Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

ANNEXE 10- Tableau des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de la subvention HT	Taux de subvention CDC	Montant de la subvention CDC	REPARTITION DES COFINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES					
					DLVA		ANAH		REGION	
Études pré-opérationnelle des copropriétés	DLVA	40 000,00 €	15,00%	6 000,00 €	8 000,00 €	20%	20 000,00 €	50%	6 000,00 €	15%
Études Urbaines, architecturales, paysagères, d'usages et sociales	DLVA	90 000,00 €	20,00%	18 000,00 €	54 000,00 €	60%			18 000,00 €	20%
		130 000,00 €		24 000,00 €	62 000,00 €		20 000,00 €		24 000,00 €	