AGGLOPOLE-PROVENCE - COMMUNE DE SALON-DE-PROVENCE

PROJET "CANOURGUES 2030"

PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Nouveau Programme National de
Rénovation Urbaine
Opération d'Intérêt Régional de
Salon-de-Provence - Les Canourgues

Entre les partenaires signataires du présent protocole :

- L'agence Nationale de Rénovation Urbaine, représentée par
- L'Etat, représenté par
- L'agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, représentée par
- La Caisse des dépôts et Consignations, représentée par
- L'Association régionale HLM PACA-Corse, représentée par
- 13 Habitat, représentée par
- LOGIREM, représentée par
- La Phocéenne d'Habitations, représentée par
- La SEMISAP, représentée par
- La commune de Salon-de-Provence, représentée par
- La communauté d'agglomération Agglopole-Provence, représentée par

VU la Loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
VU la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
VU la LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
VU le décret n° 2015-299 du 16 mars 2015 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)
VU l'arrêté ministériel du 7 aout 2015 portant approbation du Règlement général de l'ANRU
VU la convention-cadre du 2 décembre 2014 entre l'Etat et Action-Logement
VU la convention du 2 octobre 2015 entre l'Etat, l'ANRU et action Logement
VU la délibération communautaire n°2015-....., du ..... approuvant le Contrat de Ville d'Agglopole-Provence
VU la délibération du Conseil municipal de Salon-de-Provence du...., approuvant le Contrat de Ville
VU le courrier de Monsieur le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 0 octobre 2015

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule :

Depuis 1990, Salon-de-Provence a engagé une politique de la ville volontariste pour le quartier des Canourgues, au travers de divers contrats successifs (DSQ, Contrat de Ville, Contrat urbain de Cohésion Sociale).

A l'orée d'une nouvelle ère des politiques de développement social urbain, la communauté d'agglomération Agglopole-Provence et la commune de Salon-de-Provence ont souhaité porter un projet plus ambitieux pour cet important quartier de la ville, en construisant un projet global de rénovation urbaine présenté dans le cadre des Opérations d'Intérêt Régional de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et insérée dans le Contrat de Plan Etat-Région.

En effet, malgré les interventions successives des projets de développement social et urbain, le quartier a continué à développer des dysfonctionnements urbains et sociaux graves qui nécessitent une intervention plus globale et plus déterminée, pour résoudre ces dysfonctions et proposer un avenir positif pour ce quartier à l'horizon 2030.

En 2009, à l'initiative du Secrétariat Général du Comité Interministériel des Villes (SG-CIV), la commune a réalisé un travail de prospective territoriale permettant d'imaginer les avenirs possibles pour les Canourgues à cet horizon temporel. La municipalité actuelle a souhaité poursuivre cet exercice en visant à déterminer un avenir souhaitable, en identifiant les dysfonctionnements majeurs, les évolutions à l'œuvre et en déterminant les leviers d'action permettant la mise en œuvre de ce projet.

La prospective réalisée a ainsi notamment permis de prendre en considération le rôle particulier d'un quartier tel que celui des Canourgues dans la ville et dans l'agglomération, d'en repérer les fragilités et les failles et d'en déterminer les potentiels, pour la plupart sous-valorisés. C'est de cet ensemble de réflexions, intégrées à un projet de territoire à l'échelle de l'agglomération qu'un projet ambitieux pour le quartier et pour l'agglomération a pu être conçu, hors des sujétions opérationnelles ou financières du moment pour engager une transformation de long terme redonnant aux Canourgues un rôle prépondérant dans la gestion future de la ville et de l'agglomération.

La Politique de la Ville, conformément à la Loi, est devenue le 1er janvier 2015 une compétence de la communauté d'agglomération. Le Contrat de ville, qui intègre l'opération de rénovation urbaine dans son pilier "cadre de vie -renouvellement urbain" est donc désormais porté par la communauté d'agglomération. Le pilotage du projet de rénovation envisagé est donc également de compétence communautaire, en association étroite avec la commune de Salon-de-Provence.

Le projet de développement et de rénovation urbaine "Canourgues 2030" a donc été soumis par Agglopole-Provence et la Commune aux services de l'Etat pour être présenté à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Second Programme de Rénovation Urbaine (PNRU II) et a été retenu au titre des opérations d'Intérêt Régional (OIR).

Le présent protocole a pour objet de présenter le projet dans son ensemble, de déterminer les actions qui relèveront de l'OIR 2015-2020 et de fixer le cadre de travail permettant d'aboutir à une convention de rénovation urbaine. Concrètement, ce protocole détermine et présente :

- le diagnostic de la situation du quartier
- les ambitions et objectifs de l'intervention globale,
- le programme de travail de la phase de préfiguration,
- la gouvernance de cette phase,

- les modalités de participation des habitants à la conception et aux réalisations,
- les besoins en terme d'ingénierie et, plus spécifiquement, les études complémentaires permettant de définir précisément les différentes actions de l'OIR.

Il arrête également :

- la liste des interventions autorisées par anticipation sur la convention opérationnelle, participant à la cohérence générale du projet et permettant de rendre le projet urbain plus concret aux yeux des habitants, en forte attente d'une amélioration visible.
- les concours financiers des maitres d'ouvrage, de l'Agence et des autres partenaires financiers à la mise en œuvre du programme de travail.
- l'échéancier prévisionnel de la phase de préfiguration pour aboutir, d'ici 18 mois au plus tard, à la conclusion de la convention opérationnelle de rénovation urbaine.

Ce protocole, outre son caractère légal, est un outil indispensable à disposition des maitres d'ouvrages et des partenaires, pour définir avec la meilleure précision les objectifs et contenus définitifs de l'opération de rénovation urbaine, dans un cadre de faisabilité technique et financière le plus sûr.

A - Ambitions et Objectifs

Le projet de renouvellement urbain des Canourgues fait l'objet d'un dossier de présentation qui expose :

- Les éléments de contexte intercommunal et communal,
- Le diagnostic du fonctionnement social et urbain du quartier,
- La stratégie globale posée d'abord à l'échelle intercommunale, puis communale et du QPV (Quartiers Prioritaire Politique de la Ville)
- Le projet global de mutation urbaine "Canourgues 2030"
- Les articulations du projet avec les documents de programmation, SCOT, PLH et PLU
- Le projet plus spécifiquement urbain, établi par une étude-programme réalisée par le CAUE des Bouches-du-Rhône.

Ce dossier de présentation, très détaillé, fait référence en matière d'exposé des motifs, finalités et des actions. Ceux-ci ne seront repris dans ce protocole que de manière synthétique et dans la mesure où elles seront utiles à la démonstration de la nécessité du programme de travail du présent protocole.

Cependant, le projet de renouvellement urbain des Canourgues est avant tout un projet intercommunal (d'où la nécessité de son portage par l'EPCI) répondant à des recherches d'équilibres globaux, mais intégrant les exigences de l'échelle locale du quartier (périmètre de l'ancienne ZUS, voire du sous-quartier (périmètre du QPV et de la zone sud-est). Les finalités de cette intervention sont clairement de favoriser des rééquilibrages urbains et sociaux à l'échelle de l'intercommunalité, tout en combinant l'exigence communale de gestion des parcs de logements et les besoins des habitants des Canourgues.

C'est pourquoi seront repris en introduction du présent protocole les éléments de contexte intercommunaux puis de rappel du diagnostic global et des ambitions posées pour ce programme de renouvellement.

0 - Le contexte intercommunal:

A l'aube de la création de la métropole Aix-Marseille-Provence, la situation du quartier des Canourgues ne doit plus être vu uniquement vue à l'échelle des 17 communes d'Agglopole Provence, mais à celle des 92 composant cette nouvelle structure intercommunale.

Présentée comme un territoire dynamique au niveau démographique et économique, il souffre aussi d'être très inégalitaire. Ainsi, si quelques secteurs ont globalement conforté des situations favorables (périphérie aixoise notamment), dès 2010, la géographie des communes et populations les plus exposées semble avoir basculé vers l'est et le nord de la métropole (vallée de l'Arc, bassin salonais) jusqu'alors protégés. Les territoires les plus fragiles n'ont pas vu leur situation s'améliorer. En conséquence, des actions fortes doivent donc être menées sur les secteurs les plus en difficulté.

Concernant Agglopole Provence, 4 quartiers ont été identifiés au titre de la géographie prioritaire : 2 sur la commune de Berre l'Etang, 2 sur la commune de Salon de Provence. Le quartier des Canourgues présente les plus grandes difficultés.

1 - Le quartier d'intervention : rappel des éléments de diagnostic

Le quartier des Canourgues, situé au nord de la zone agglomérée de Salon-de-Provence, abrite 8500 habitants environ, sur une superficie de 80 ha. Fortement marqué par des coupures urbaines (infrastructures lourdes, typologie d'habitat, enfilade d'équipements), ce territoire est composé de trois entités géographiques et sociales distinctes :

- La partie Est, composée presqu'exclusivement de logements sociaux des années 1970-1975 (1257 logements) et de l'ensemble Saint-Norbert du début de la décennie précédente (198 logements),
- La partie Ouest est un ensemble plus complexe dans lequel coexistent des copropriétés anciennes (années 1960-1970), des copropriétés plus modernes (fin des années 70), et des équipements nombreux,
- La partie Nord, appelée quartier du Talagard est plus récente. Elle est composée d'une partie de logement social récent, d'une majorité d'opération individuelles, de copropriétés plus récentes (des années 1980 à 2000), et de quelques équipements publics.

Le secteur est par ailleurs caractérisé par :

- au niveau de l'habitat : un taux de logements locatifs sociaux très important, des constructions majoritairement édifiées entre 1962 et 1975 selon les préceptes de l'urbanisme moderne (tour, barre), vieillissantes et plus adaptées aux besoins actuels,
- au niveau des habitants : une démographie à la baisse, un niveau de vie très faible.

Ainsi, les situations très inégales observées à l'échelle métropolitaine, se retrouvent aussi à l'échelle de l'agglomération et de Salon-de-Provence. Les Canourgues voient une tendance à la paupérisation et à la concentration des situations les plus précarisées. Fort logiquement, la majeure partie du quartier a été classée soit en zone prioritaire ou en veille active.

Pour autant, ce secteur n'est pas dépourvu d'atouts : il présente aussi les avantages de l'urbanisme moderne. L'espace public est généreux et globalement bien entretenu. Les équipements publics (scolaires, sportifs et autres) sont largement présents, bien complétés par des commerces et animés par un tissu associatif dense. Les infrastructures qui fragmentent le quartier en facilitent à l'inverse l'accessibilité et la desserte.

Au total, si les faiblesses des Canourgues sont nombreuses, ses qualités offrent de véritables points d'appui poursuivant, amplifiant et coordonnant davantage encore les interventions menées depuis le début des années 1990.

1-1 - L'inscription du Projet dans la continuité :

Le projet de rénovation urbaine soutenu pour ce quartier s'inscrit dans une démarche engagée il y a plusieurs années et, en partie déjà soutenue par l'Anru.

Une étude de restructuration de l'immeuble Saint-Norbert a ainsi été réalisée en 2009 au titre des opérations de rénovation urbaine isolées. Cette étude a notamment montré la nécessité d'inscrire la transformation de cet ensemble dans une approche plus globale à l'échelle de l'ensemble des Canourgues. Elle a également exploré les pistes d'une démolition plus ou moins importante et démontré le niveau

d'investissement nécessaire pour qu'un changement profond puisse s'opérer dans cette partie du QPV.

Cette étude a également été suivie d'une démarche de prospective territoriale sur l'ensemble du quartier, menée en partenariat avec le Secrétariat Général du Comité Interministériel des Villes, à titre expérimental. Cette recherche prospective a permis d'imaginer, à partir de scénarii d'avenir, un projet global de développement social et urbain des Canourgues, qui s'est traduit par l'établissement des premières esquisses du projet « Canourgues 2030 ».

Par la suite, une opération isolée a également été soutenue par l'Anru et la Région, dans le cade de l'année 2013, capitale européenne de la culture. Cette opération, baptisée « L'Archipel » a permis l'aménagement d'une aire de loisirs, de sports et de culture à l'interface entre les parties sociales et de copropriétés du quartier. L'objectif de mixité de fonctions et de rencontre entre les diverses populations du quartier, soutenu pour ce projet et par le projet de rénovation urbaine a donc déjà été engagé par cette réalisation. Le mode de programmation de cet équipement a très fortement fait appel aux habitants qui ont participé à l'ensemble du processus de création, de la définition des objectifs au programme et jusqu'aux choix techniques de création qui ont fait appel à une équipe artistique et architecturale quia accompagné le groupe des commanditaires réunissant les habitants, les associations du quartier et les habitants.

Ce processus très participatif constituera d'ailleurs le « modèle » pour toutes les phases de création du programme de rénovation urbaine.

2 - Les Ambitions et orientations stratégiques

2-1 - Les ambitions politiques

Les ambitions politiques sont au nombre de trois. S'appuyant sur une desserte efficace et sur des équipements nombreux, le quartier des Canourgues doit devenir une réelle centralité au nord de la ville et de l'agglomération, sans pour autant entrer en concurrence avec le centre-ville de Salon de Provence ou les bourgs et villages limitrophes. A cet effet, l'attractivité du quartier se fera en complément, notamment via le programme Art-Culture-Territoire et il sera réaffirmé la nécessité de réaliser un échangeur complet au niveau de la sortie « Salon-Nord » de l'autoroute A7.

Conscients que cette ambition n'apporte qu'une partie des réponses aux problématiques rencontrées par le quartier, la deuxième orientation vise à réhabiliter et moderniser le parc de logements pour en renforcer la qualité résidentielle. En effet, le parc immobilier est vieillissant et ne répond plus aux besoins actuels de la population : réhabilitation énergétique (et son corollaire : le devenir du chauffage urbain), réappropriation des pieds d'immeuble et redressement de certaines copropriétés anciennes seront les actions à mener en priorité. En complément de ces interventions sur le domaine privé, des actions plus légères et ciblées seront effectuées sur le domaine public.

Enfin, les efforts les plus importants devront être focalisés sur le secteur sud-est du quartier qui est le plus sensible. La démolition de l'immeuble du Saint-Norbert sera un invariant, car indispensable à l'inversion de la dynamique de ségrégation. L'image

globale du quartier se jouant en bonne partie à cet endroit, un acte fort en termes de diversification sociale et fonctionnelle sera mené.

2-2 - Un horizon temporel long: Canourgues 2030

Le projet Canourgues 2030 s'inscrit, comme l'indique son intitulé dans une vision temporel de moyen-long terme, à l'horizon 2030. Il s'agit en effet d'engager un processus de transformation-amélioration de l'ensemble du quartier, dans la totalité de ses composantes urbanistiques, économiques, sociales.

Cette évolution se veut marquée et profonde. Elle concernera donc des processus d'évolution des fonctions urbaines et du peuplement qui ne peuvent que s'inscrire dans une durée suffisamment longue pour que les fruits de ces transformations soient pleinement recueillis. Alors qu'aujourd'hui les Canourgues sont, pour partie une zone de relégation sociale, le projet se donne comme objectif d'en faire un quartier avec une valeur résidentielle avérée, capable d'attirer des ménages qui feront le choix positif de s'y installer.

Il est donc nécessaire d'intégrer la durée nécessaire à la modification de l'image mais aussi des processus de peuplement, et des évolutions des fonctionnalités même du quartier: arrivée d'entreprises, qualité de vie, services au public.

2-3 - La croisée des échelles d'intervention

Le projet de mutation du quartier s'inscrit dans la combinaison de trois échelles territoriales au moins.

L'échelle intercommunale:

Le quartier des Canourgues se trouve à l'articulation des secteurs Nord et Sud de l'agglomération, comme le démontre la répartition des échangeurs autoroutiers dont celui du Nord ne dessert que vers le Nord. Le Bd Schumann est ainsi l'une des voies les plus lourdement chargée de trafic car elle relie ces deux secteurs en constituant le contournement Est de la ville. Le projet, qui englobe la réalisation du demi-échangeur Nord prend donc totalement en compte la nécessité d'unifier le territoire de l'agglomération et se donne les moyens d'une meilleure articulation, tout en privilégiant les circulations de proximité et en veillant à éviter les circulations de transit plus nuisantes qu'utiles.

Par ailleurs, le projet pose comme intention publique forte la constitution du quartier des Canourgues comme pôle d'attractivité et d'équilibre pour tout le Nord de la Commune et de l'agglomération. La redynamisation des éléments d'attractivité du quartier (Cap Canourgues, point d'échange multimodal, nouvelles entreprises) est ainsi un objectif posé non à l'échelle du seul quartier mais bien au bénéfice de toute l'agglomération et de toute la partie Nord de la ville.

L'échelle communale:

L'échelle communale est également fortement présente dans le projet Canourgues 2030. En effet, la volonté de conforter et de redresser la qualité résidentielle du quartier se pose bien à cette échelle. De fait, ce quartier est très important dans les parcours résidentiels des salonais, que ce soit du fait de la présence de logements

sociaux ou de logements en copropriétés qui permettent à de nombreux ménages d'accéder à la propriété dans de bonnes conditions de prix et de confort. Toutefois, cet équilibre est fragile et peut être rompu tant par la spécialisation très sociale des logements sociaux que par la déqualification des logements privés. Ceux-ci vont en effet connaitre une nécessité de modernisation et d'amélioration (surtout en termes de qualité énergétique) et il convient d'accompagner cette mutation.

Par ailleurs, le projet vise à une diversification à la fois sociale et fonctionnelle qui concerne l'ensemble de la ville. Par les mutations fortes prévues dans le secteur Saint-Norbert-Maracana, c'est bien un effort de mixité sociale pour l'ensemble de la commune qui est recherché. De même, la volonté d'installer de nouvelles entreprises au Nord de la ville participe à son ré-équilibrage et à son développement global.

En dernier lieu, le développement des Canourgues comme pôle d'attractivité pour tous les quartiers du Nord de la ville, est l'expression d'un projet de territoire posé à l'échelle communale globale.

L'échelle quartier et sous-quartier:

Le projet Canourgues 2030 traite également d'objectifs à cette échelle: ainsi, en est-il de la volonté d'amélioration de la qualité résidentielle du quartier, du développement des services publics ou de la recherche d'une mixité sociale interne au quartier.

En ce qui concerne la partie sud-est des Canourgues qui montre une dynamique de forte ségrégation sociale et une dégradation tendancielle des conditions socio-économiques des nouveaux arrivants, le projet 2030 se donne clairement comme objectif une diversification à la fois de l'habitat, sociale et des fonctions urbaines. Un objectif est donc clairement posé à cette échelle: inverser à la fois l'image très dégradée et le fonctionnement même de ce sous-secteur. Seule une transformation profonde de la composition urbaine, économique et sociale sera en mesure d'enrayer la tendance actuelle à la ghettoïsation sociale.

Globalement, le projet Canourgues 2030 combine à la fois les trois échelles de pertinence: le projet de territoire exposé par le contrat de ville met en cohérence des objectifs de développement à l'échelle de l'agglomération, de la commune et du quartier. Le projet des Canourgues est la traduction directe dans un projet de rénovation urbaine des principes et des orientations voulues et exposées dans le projet de territoire.

2-4 - La transformation urbaine: inscrire la rénovation urbaine dans un projet social et urbain global:

Le projet envisagé sur l'ensemble des Canourgues vise une transformation profonde du fonctionnement du quartier, envisagée autant du point de vue urbanistique et patrimonial que social, économique et culturel. L'intervention très forte programmée dans le secteur Saint-Norbert, tout comme la requalification de l'ensemble du secteur Cap Canourgues - Avenue de Provence, recherchent une transformation radicale des fonctionnements urbains et sociaux, en introduisant une dimension communale et intercommunale de pôle d'attraction et en diversifiant les fonctions urbaines par l'introduction d'activités nouvelles, la création d'un point d'échange multimodal, en

rendant au quartier une perméabilité et en développant des services et équipements dont l'échelle d'influence est tout autant la ville que le quartier.

La rénovation urbaine est la composante urbaine et d'habitat du projet plus global porté pour ce quartier: en faire un lieu de vie attractif, agréable, équipé et avec une qualité de vie sociale particulièrement dense et active. L'objectif global du projet Canourgues est le mieux vivre des habitants de la ville et du quartier sur le double plan de la qualité résidentielle et de la vie sociale. Le bien-vivre dans ce quartier passera tout autant par le développement de relations sociales riches et apaisée que par un urbanisme mieux équilibré et un habitat remis aux dernières normes.

C'est pourquoi le projet s'appuie d'une part sur la transformation urbaine liée à de nouvelles circulations, de nouvelles fonctions, de nouvelles attractions et d'autre part sur une dynamisation forte du potentiel du quartier en matière de culture et de liens sociaux. Le projet Art-Culture et Territoire vise en ce sens à créer (elle a déjà commencé) une dynamique permanente (et s'inscrivant dans la pérennité) de création artistique et culturelle du territoire par et pour les habitants, au sein d'associations ou de groupes qui pourront, en fonction de leurs compétences, créer et gérer des espaces urbains, de vie, de création ou de pratique.

Cette transformation des relations sociales au sein du quartier est au moins aussi importante que la transformation urbaine.

Le projet Canourgues 2030 n'est donc pas une action qui vise seulement une remise à niveau du quartier ou la simple amélioration des patrimoines HLM ou privés. Ce programme a clairement pour ambition, en faisant disparaitre les dysfonctionnements urbains et sociaux actuels, de transformer ce quartier aujourd'hui rejeté en quartier attractif, dynamique et équilibré sur les tris plans de la l'habitat, de la vie sociale et de l'économie.

3 - Les premiers objectifs de renouvellement urbain :

3-1 - Vers une mixité sociale, fonctionnelle et d'habitat:

Au sein du projet global 2030, le renouvellement urbain constitue le cœur de l'opération de rénovation objet du présent protocole. L'effort majeur concernera en effet l'habitat et le logement, par la démolition-reconstruction d'environ 230 logements, la réhabilitation du parc HLM, un soutien à la transition énergétique des logements privés des copropriétés anciennes et la diversification de l'habitat en termes de statut et de formes urbaines.

Le projet vise une triple mixité: sociale, fonctionnelle et d'habitat, notamment, après la démolition du Saint-Norbert, en introduisant sur le site des locaux à vocation d'activité, en diversifiant les programmes d'habitation (logements secteur libre, PLS, opérations réduites à densité moyenne (R+2 maximum) et en facilitant le relogement des familles du Saint-Norbert dans l'ensemble des groupes HLM de la ville et de l'agglomération. Cette triple mixité est le point essentiel de cette partie du programme; elle est le point central de la transformation du quartier pour lui donner une nouvelle vocation et une nouvelle dynamique sociale. La majorité des efforts, pour ce secteur ira dans ce sens.

Les premiers objectifs de ce programme sont décrits de façon succincte dans les parties suivantes. Les objectifs détaillés ne peuvent cependant pas être aujourd'hui posés car l'association forte des habitants pourra seule être garante de la validité de ces objectifs finaux.

3-2 - Les objectifs détaillés:

3-2-1 - Objectifs en matière d'habitat

Objectifs de mixité:

L'objectif général de mixité sociale doit être posé à l'échelle de l'ensemble des logements sociaux des Canourgues, notamment vis-à-vis des relogements envisagés: le relogement peut et doit être envisagé sur l'ensemble du quartier, notamment pour permettre une meilleure corrélation de l'occupation des logements, dégager des logements disponibles pour les familles et permettre aux ménages de poursuivre une trajectoire résidentielle positive. La recherche de mixité se pose à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération et de la commune. Le projet de rénovation urbaine est donc également l'occasion et la finalité de l'instauration d'une politique de peuplement commune. La convention intercommunale de mixité sociale devra également favoriser ces rééquilibrages dans tout le parc social. La déségrégation voulue par les autorités politiques ne peut pas être atteinte sans que cette politique volontariste à l'échelle intercommunale et communale soit engagée.

L'objectif opérationnel premier est d'insuffler une nouvelle mixité dans le secteur sud-est, notamment par la démolition du Saint-Norbert et la recomposition fonctionnelle du site. Alors qu'aujourd'hui, le secteur est constitué de 100% de logements HLM très sociaux, le projet prévoit que les ménages puissent être relogés sur l'ensemble de la ville et de l'agglomération.

La mixité ne pourra pas seulement être recherchée par le biais des relogements obligatoires mais également par celui de l'intervention sur le peuplement global du quartier et de la ville. Ces impératifs devront être pris en compte de manière globale, dans la gestion des mouvements, mutations et relogements.

En ce qui concerne la création de logements sociaux dans le quartier l'objectif est de limiter au maximum la création de logements en PLAI et PLUS dans la zone de rénovation urbaine calquée sur le périmètre du QPV. La reconstruction de logements sociaux dans le QPV devra correspondre à une stratégie précise et à la création de logements strictement adaptés à un public déterminé et pour lequel le parc n'offre actuellement pas les meilleures solutions (personnes âgées, jeunes par exemple).

En intégrant les marges du quartier et les secteurs adjacents, l'objectif, compte tenu de densité déjà élevée du quartier est de diminuer sensiblement le nombre de logements locatifs reconstruits. Des opérations en marché libre pourront être recherchées sur les coteaux. Un maximum de 100 logements pourront ainsi être autorisés dans la zone périphérique des Canourgues.

Globalement, la reconstitution de l'offre de logements suite aux démolitions devra s'effectuer selon la règle du 1 pour 1, compte tenu de la forte demande en logement social enregistrée à Salon-de-Provence. Ces reconstitutions pourront s'effectuer soit aux périphéries du quartier en limitant le nombre de logements locatifs sociaux, soit sur l'ensemble de la ville et de l'agglomération. Une recherche de foncier a permis de démontrer la faisabilité de cette reconstitution en moins de cinq ans.

Objectifs de cadre de vie:

Le projet prévoit également de mieux irriguer la partie Est du quartier, ainsi que les terrains se trouvant à l'extérieur du quartier en partie Sud-Est et actuellement non raccordés au quartier. Pour cela, une OAP a été inscrite au PLU et la création d'une voirie de raccordement à partir du Bd des Nations-Unies fortement souhaitée.

En matière d'espaces publics, le quartier bénéficie déjà d'une qualité sensible mais dont l'équilibre peut être fragile. Le projet n'intègre pas de reprise complète des espaces mais vise quelques objectifs précis:

- Améliorer la desserte Est-Ouest dans tout le quartier et particulièrement à l'Est par des voies piétonnières ou de transports doux.
- Opérer des améliorations ponctuelles des espaces de proximité des immeubles d'habitation et favoriser une appropriation collective des pieds d'immeuble dans un esprit de "clos d'habitation" cependant non clôturés.
- Réduire les effets de coupures dus aux grandes voies de communication (Bd Jean Moulin, Bd Schumann) par des aménagements urbains appropriés
- Faciliter la desserte intérieure de la partie Est du quartier par les transports en commun.
- Mettre en valeur et proposer des usages pour le cheminement le long des coteaux.

Une étude de marché du logement devra pouvoir indiquer quel type d'opérations et de produits-logements seraient susceptibles d'être créés dans et aux abords immédiats de la zone opérationnelle.

Objectifs de réhabilitation:

La réhabilitation des logements HLM constitue l'un des invariants du projet global, car le confortement de la qualité résidentielle du quartier est l'un des enjeux majeurs pour l'avenir des Canourgues.

La réhabilitation thermique des bâtiments HLM, ainsi que des parties communes devra être engagée de manière très volontariste par les bailleurs sociaux.

Des améliorations de gestion, dans le cadre de la GUSP, seront également poursuivies et intégreront une gestion rapprochée, ainsi qu'une coordination plus étroite avec les services municipaux et ceux d'Agglopole-Provence pour

l'ensemble des services quotidiens aux habitants et pour l'amélioration des espaces de proximité en pied d'immeubles. Notamment, des initiatives de création de jardins en pied de façades, soit individuels, soit collectifs pourront être recherchées.

En ce qui concerne les copropriétés antérieures à 1985, des améliorations de la performance énergétique des bâtiments seront imposées par la Loi et les règlements. Compte tenu du niveau socio-économique des ménages qui y résident, un accompagnement de ces travaux pourra être nécessaire en fonction des résultats d'une étude de fragilité de ces copropriétés. Cette étude est intégrée au programme de travail de la phase de préfiguration. La situation sociale et économique de ces ensembles sera également diagnostiquée pour repérer les faiblesses et les tendances à la dégradation sociale de certains de ces groupes d'habitation qui représentent plus de 1000 logements dans la partie Ouest des Canourgues.

3-2-2 - Objectifs en matière économique :

Le quartier des Canourgues dispose déjà d'une structure commerciale et artisanale dont la zone d'influence est nettement plus large que le seul quartier. Elle draine en réalité quotidiennement une population qui réside dans les quartiers limitrophes (Pilon Blanc, Talagard, Touret), ainsi que des consommateurs d'autres communes, pour certains commerces plus spécialisés (pharmacie, teinturerie, opticien, etc...).

Par ailleurs, un nombre conséquents de petites entreprises est domiciliée dans le quartier. Notamment, l'existence jusqu'en 2010 d'un centre d'affaires créé dans le cadre de la Politique de la Ville, a permis l'émergence et le maintien de nombre de ces structures économiques.

Les Canourgues disposent d'un avantage de situation particulier: en constituant la jonction urbaine des parties Nord et Sud de l'agglomération, les Canourgues permettent un accès rapide à tous les itinéraires, dans toutes les directions. Cet avantage pourrait être conforté en organisant des échanges intermodaux de transports, ainsi que le projette le programme de renforcement de l'attractivité du quartier.

L'objectif majeur consiste à développer cet atout en favorisant l'implantation de nouvelles activités, tout en redynamisant le pôle commercial existant au Cap Canourgues. A l'heure actuelle, ma grande majorité des implantations économiques se situe au centre-ville, au sud et à l'ouest de la commune. Hormis les Canourgues, les fonctions économiques sont peu présentes au Nord de la ville, et ces quartiers sont essentiellement monofonctionnels à vocation d'habitation. Le développement de nouvelles entreprises dans ce secteur peut s'appuyer sur l'atout de situation du quartier et rendre au quartier un meilleur équilibre fonctionnel, notamment en journée en attirant de nouveaux publics sur le territoire.

Il s'agit donc d'un objectif majeur de la transformation urbaine, avec un impact simultanément intercommunal (nouvelle zone d'activité dans un secteur peu pourvu et extension de l'attractivité commerciale), communal

(desserte commercial de toute la partie Nord de la ville) et local (commerce de proximité, transformation des fonctionnements urbains durant la journée, création d'emploi locale).

Les objectifs économiques du projet sont donc un élément central du programme de renouvellement urbain. Sans ces interventions à vocation de développement urbain et économique, le projet Canourgues perdrait une grande partie de son sens. C'est pourquoi ils sont aussi fortement portés et nécessaires à la transformation urbaine projetée.

Les premiers objectifs économiques relèvent donc de l'orientation visant au renforcement de l'attractivité du quartier à l'échelle de l'agglomération, de la ville et du quartier:

- Le premier consiste à restructurer et redynamiser (par un agrandissement potentiel) le Cap Canourgues, en l'associant à la création d'un point d'échange multimodal de transports regroupant les transports interurbains, urbains, un parking-relais. Une étude de faisabilité, menée par l'EPARECA fait partie du programme de la phase de préfiguration.

- Le second objectif vise à installer des entreprises dans le secteur Saint-Norbert après démolition de cet immeuble. Une étude de marché spécifique devra permettre de mieux cerner les secteurs économiques et types de locaux potentiellement à installer. Cette étude fait partie du programme de travail de la phase transitoire préfigurative. Ces installations d'entreprises s'intègrent à la Politique de développement économique du territoire portée par Agglopole-Provence à l'échelle du territoire intercommunal.

- Par ailleurs, le projet de rénovation urbaine s'accompagnera, dans toutes ses créations, d'une politique d'accès à l'emploi combinant trois types d'outils: les clauses sociales pour les marchés publics, une convention de promotion de l'emploi pour les opérations privées, un suivi et des parcours individuels renforcés dans le cadre du dispositif seconde chance porté par la commune de Salon-de-Provence dans le cadre du Contrat de Ville.

3-2-3 Objectifs en matière de services et d'équipements publics

Les objectifs en matière de services publics se déclinent en fonction des trois grandes orientations du projet Canourgues 2030.

La volonté de créer un pôle d'attractivité engagera le maintien ou la création de services publics à compétence territoriale élargie: point d'accès aux services publics, maintien de La Poste, création d'un équipement enfance de portée communale, installation de l'inter-secteur de pédopsychiatrie.

Un renforcement des équipements et services à l'échelle du quartier sera également souhaitée: amélioration de l'accessibilité de l'immeuble Le Renaissance, amélioration de la qualité des transports urbains, création d'une maison médicale.

Enfin, à l'échelle du secteur sud-ouest, une restructuration de l'école Saint-Norbert, l'amélioration des locaux associatifs constituent l'objectif en matière de renforcement et d'adaptation des services publics de grande proximité.

3-2-4 - Objectifs en matière environnementale et de développement durable

Le projet Canourgues 2030 fixe plusieurs objectifs en matière de développement durable, de transition énergétique et d'amélioration de la qualité environnementale.

Le quartier des Canourgues, charnière entre les secteurs sud et nord de l'agglomération voit passer quotidiennement un trafic de transit important, notamment constitué d'une forte part de véhicules utilitaires ou de migrations domicile-travail. Deux objectifs visent à améliorer cette situation:

- La création du demi-échangeur autoroutier Nord, manquant,
- La création d'un parking-relais proche de Cap Canourgues, avec mise en place d'une navette vers le centre-ville et le reste de la commune.

Ces objectifs répondent à la fois à la volonté de réduire la nuisance des trafics en simple transit et à celle de renforcer le rôle de pôle de services commerciaux de Cap Canourgues.

L'un des objectifs les plus importants en matière de développement durable porte sur l'amélioration des performances énergétiques et l'amélioration du chauffage urbain actuel. D'une part, la communauté d'agglomération et la commune souhaitent qu'une réhabilitation très volontariste soit entreprise sur les logements HLM en matière d'isolation extérieure et de remplacement des menuiseries. D'autre part, le chauffage urbain pose aujourd'hui des problèmes importants de performance et de coût. Une étude stratégique et technique devra permettre:

- De poser un diagnostic plus précis du fonctionnement et des installations existantes
- De déterminer des scénarii de poursuite ou d'arrêt du chauffage urbain, à partir de 2020, date de renouvellement de la concession,
- D'élaborer et chiffrer les solutions techniques, en fonction du scénario stratégique arrêté.

Cette étude est intégrée au programme de travail prioritaire de la phase préfigurative. Les bailleurs sociaux devront de leur côté réaliser les diagnostics énergétiques indispensables pour dessiner les programmes de réhabilitation.

Les copropriétés d'avant 1985 présentent souvent des caractéristiques de performances énergétiques peu favorables. Une mise aux normes va devoir être réalisée dans les années qui viennent. Il importe donc de réaliser un diagnostic général de ces ensembles afin d'envisager un mode d'accompagnement des travaux. Une aide aux diagnostics pourra, dans un

premier temps, permettre d'engager les études nécessaires. Ces études sont également inscrites dans le programme de travail.

B - La mise en œuvre du changement :

1 - L'intégration au Projet de territoire de la Politique de la Ville : projet social et projet urbain:

Le projet Canourgues 2030 est une expression directe du projet de territoire intercommunal exposé en introduction du Contrat de Ville. L'opération de rénovation urbaine, qui représente la première phase du projet 2030, est l'instrument urbain de ce projet plus global.

Il est important de bien comprendre que la volonté de transformation voulue à l'horizon 2030 est construite par la mise en cohérence des différents outils au service du projet de territoire: le PNRU constitue le volet urbain pour les Canourgues, le Contrat de ville représente l'outil principal de développement social, le PRE et Seconde Chance étant les moyens nécessaires au suivi individuel.

La Politique de la Ville et la Rénovation Urbaine (RU) sont donc deux aspects complémentaires et intégrés du même projet, spécifiquement appliqué au quartier des Canourgues.

Le lien majeur entre politique de la Ville et Rénovation Urbaine est donc le projet de territoire qi intègre totalement les échelles d'intervention intercommunales, communales et de quartier au sein de la même vision stratégique de l'avenir.

Mais ces intégrations vont beaucoup plus loin. Elles se mettent en application d'une part dans les programmations annuelles ou pluriannuelles et d'autre part dans l'intégration complète des ingénieries au sein d'une équipe unique.

La distance - voire la césure - entre les dynamiques de développement social portées par le Contrat de Ville et les transformations urbaines du PRU ont longtemps et souvent constitué un frein à l'efficacité de ces programmes.

Par opposition volontaire à ce constat, la communauté d'agglomération et la Commune de Salon-de-Provence, maitres d'ouvrages généraux de cette opération, ont décidé d'une intégration et d'une cohérence complète de ces deux programmes.

UN PROJET PRIORITAIREMENT SOCIAL:

Le projet Canourgues 2030 pose principalement le développement social et économique, comme enjeu majeur de la transformation de l'avenir du quartier. Ceci suppose immédiatement que la composition urbaine et d'habitat du quartier puisse permettre et encourager cette qualité de vie sociale.

Canourgues 230 vise à promouvoir, soutenir et développer une vie sociale riche, diverse et pérenne, par le soutien, l'émergence, le développement de toutes les initiatives qui permettront aux habitants de se projeter dans des initiatives collectives les plus variées (ateliers de création d'espaces, ateliers de pratiques culturelles, groupements de solidarité, associations locales). L'idée centrale repose sur le postulat "qu'aucun habitant ne puisse pas trouver de groupe qui le concerne et dans lequel il n'ait envie de s'associer": AUCUN HABITANT NE SERA DEMISSIONNAIRE.

Cette intention repose sur le postulat que la qualité de vie dans un quartier passe tout autant par la quantité et qualité des relations humaines que par l'amélioration du logement, des résidences, des espaces.

Projet de rénovation urbaine et projet de développement social du contrat de ville sont donc les deux facettes du même programme d'intention politique pour l'avenir du quarter des Canourgues.

Le confortement du "bien-vivre" social, objectif premier de l'avenir des Canourgues, implique des actions diverses, toutes en lien étroit avec le projet de rénovation urbaine:

- Sur le plan éducatif, les Canourgues viennent d'être classées en Réseau d'Education Prioritaire (REP). Dans ce cadre, les écoles Bastude Haute et surtout Saint-Norbert feront l'objet d'un projet éducatif ambitieux et notamment de classes aménagées à vocation artistique et culturelle.
  Le projet de rénovation urbaine intègre ce projet sur deux plans:
  - L'intervention des classes dans le projet Art-Culture et Territoire et notamment l'intervention des enfants dans la conception artistique de certains espaces,
  - En envisageant la restructuration de l'école Saint-Norbert, d'une part pour mieux s'intégrer au futur projet (à discuter avec les habitants) et d'autre part pour donner aux enfants des espaces mieux adaptés à leur formation.

    Ces actions éducatives s'étendront par ailleurs aux collégiens et aux jeunes du quartier, notamment au travers de projet de chantiers-jeunes ou de chantiers éducatifs intégrés au plan de prévention de la Commune.
- Sur le plan de la santé, le diagnostic montre un effondrement de la démographie des professions médicales et paramédicales. Le projet de rénovation intègre donc la nécessité de création d'une maison de santé pluri-disciplinaire, voire, à plus long terme d'un pôle de santé à vocation plus large.
- La sécurité et la prévention de la délinquance, thématiques intégrées au Contrat de Ville, s'imposent également comme obligations pour le PRU. A ce titre, le Contrat de Ville prévoit d'établir des liens renforcés avec le projet de rénovation et notamment :
  - Par le développement des chantiers-jeunes et chantiers éducatifs sur des transformations d'espaces programmées par le projet de rénovation urbaine,
  - En intégrant les questions de sécurité et de sûreté dès la phase de projet, par la réalisation d'une étude de sûreté et de sécurité publique visant à une adaptation des espaces et des constructions aux impératifs futurs de la sécurisation,
  - En agissant pour transformer la perception négative et insécure du quartier par les usagers extérieurs en vision positive et sûre.
- La majeure partie du projet social de rénovation urbaine, porté au sein des programmes annuels du Contrat de Ville, repose sur l'activité sociale collective et sur l'exercice positif de la citoyenneté dans l'élaboration du projet urbain et des interventions dans l'espace public.
- L'ensemble du projet de territoire des Canourgues est soutenu et conforté par le programme Art-Culture et Territoire intégré au Contrat de Ville. L'objet primordial de ce programme est de permettre une intervention des habitants dans la transformation de leur quartier au travers d'actions culturelles et artistiques concrètes.

- Dans la lignée de ce qui a été réalisé à l'Archipel, tout programme d'intervention sera co-construit avec les habitants dans une démarche culturelle et artistique. Des ateliers d'intervention seront ainsi proposés, ainsi que des résidences d'artistes pourront "faire mémoire" du rôle notamment de l'immeuble Saint-Norbert dans la création du quartier et dans le peuplement de la ville au début des années 60.

- Le contrat de ville vise à développer les initiatives d'habitants, notamment au travers du Conseil Citoyen. Le Contrat de Ville pourra ainsi soutenir des interventions favorisant le regroupement des citoyens dans des groupes créatifs et les initiatives d'appropriation du territoire par les habitants eux-mêmes: jardins partagés, jardins privatifs, création de "clos", regroupements de solidarité. Ces initiatives seront ainsi mises en cohérence avec le programme de rénovation urbaine.

- Sur le plan économique et de l'emploi, le Contrat de Ville initie des programmes qui trouveront leur pleine dimension dans la rénovation urbaine: un projet de convention de partenariat entre la Commune et le secteur du BTP s'exprimera pleinement sur tous les programmes d'aménagement ou de construction privés ou publics.

- Le programme de rénovation urbaine permettra de fournir des postes et des étapes pour le programme d'accompagnement individuel "Seconde Chance", qu'il s'agisse des interventions de l'agglomération, de la commune, mais aussi des bailleurs sociaux.

On peut donc constater une intégration très forte des programmes du Contrat de Ville et du PRU. Pour que cette intégration soit effective et permanente, il est cependant impératif d'unir les maitrises d'œuvre de ces deux grands programmes pour en assurer la coordination et la cohérence (adéquation des moyens aux objectifs posés);.

C'est dans le sens de cette mutualisation que va la volonté de la commune:

- D'une part en donnant à l'équipe du Contrat de Ville une mission mutualisée pour la communauté d'agglomération et de la Commune. Cette mutualisation trouver ainsi sa pleine application dans le projet Canourgues 2030 et l'opération de rénovation urbaine.

- D'autre part en regroupent les deux équipes (rénovation urbaine et Politique de la Ville) au sein d'une unique structure d'ingénierie: l'équipe "Politique de la Ville et Rénovation Urbaine" d'Agglopole-Provence, avec une direction unique qui permette la direction du projet de rénovation tout en mobilisant, au service de ce projet, l'ensemble des chargés de mission thématiques de la direction de la Politique de la Ville actuelle.
  Ainsi, le chef de Projet "Rénovation Urbaine" sera également le superviseur de la Politique de la Ville, avec, à ses côtés, un chef de projet "Cohésion sociale" qui coordonnera opérationnellement le Contrat de Ville sur les Canourgues et sur les autres territoires prioritaires ou en veille active.

2 - La stratégie de relogement et d'attributions:

Le projet de rénovation urbaine prévoit la démolition de trois ensembles ou parties d'immeubles distincts:

- L'immeuble Saint-Norbert qui compte 198 logements dont environ 175 étaient occupés en mars 2015, date du début des premières mutations volontaires,

- Un immeuble de 12 logements abritant les anciens appartements de fonction de l'école Saint-Norbert. Ce petit ensemble est situé à l'emplacement d'une restructuration nécessaire au quartier pour créer une voie de liaison Ouest-Est vers le nouveau secteur Saint-Norbert. Cet immeuble est actuellement inoccupé.

- La partie sud de l'immeuble Renaissance, comportant deux cages d'escaliers de 10 logements chacune. Partiellement occupé par des locataires et des associations, l'immeuble devra faire l'objet d'une étude d'occupation précise. La démolition de cette partie de bâti est nécessaire pour permettre la recomposition urbaine de la place du Conseil de l'Europe, de l'école Saint-Norbert, ainsi que pour rendre possible la liaison Ouest-Est vers le secteur du Maracana.

On peut donc estimer globalement qu'environ 200 ménages seront à reloger, sans compter les associations qui occupent pour partie Le Renaissance et le Saint-Norbert (associations caritatives dans la salle dite de "l'Oustau") et les décohabitations qui s'avéreront certainement nécessaires.

Le relogement des familles habitant le Saint-Norbert a été lancée résolument dès le projet intégré au programme des quartiers à rénover d'intérêt régional. La commune, aux côtés de 13-Habitat ont engagé, par mutations dans le parc social, une mise en vacance volontaire de l'immeuble. Cette volonté, très affirmée a donc conduit les partenaires à favoriser des déplacements sans attendre la convention pluri-annuelle. Il convient cependant d'autoriser ces relogements en les reliant au projet de démolition dans le cadre d'une autorisation de démarrage anticipé.

2-1 - Articulation avec la convention intercommunale de mixité sociale :

La convention intercommunale, en fonction de l'avancement du PLH et des travaux des instances, devra être adoptée par les partenaires dans le courant 2016.

Le relogement des familles dont les logements feront l'objet d'une démolition participera immédiatement à la convergence des politiques publiques pour une plus grande mixité, que ce soit à l'échelle du QPV des Canourgues ou aux échelles intercommunale et communale. La volonté des élus communautaires et communaux est de réduire la spécialisation sociale du quartier des Canourgues et de tendre vers une répartition des ménages les plus en difficulté dans l'ensemble du parc social de l'agglomération (exception faite des QPV de Salon et Berre L'Etang). Les objectifs d'ores et déjà posés en matière de relogement intègrent pleinement cette volonté et fixent des répartitions maximales en QPV et hors QPV. Le plan de relogement, qui sera élaboré par la MOUS relogement, la commune de Salon-de-Provence et Agglopole-Provence se conformera également à ces orientations de mixité. En attendant la conclusion de la convention de mixité sociale, les objectifs énoncés dans le présent protocole s'appliquent aux relogements volontaires antérieurs à la convention pluriannuelle de rénovation urbaine.

2-2 - La volonté de déségrégation:

L'objectif du PRU pour la partie sud-est, concernée par ces démolitions, est de réaliser une déségrégation volontariste. En effet, le Saint-Norbert et le Renaissance sont des ensembles très fortement spécialisés par l'accueil de familles en très grande difficultés sociales et économiques. Actuellement, ces logements sont systématiquement

refusés par tous les candidats-locataires, même connaissant des difficultés économiques moyennes. Seuls les ménages engagés dans un parcours de logement contraint acceptent d'y résider et, généralement déposent dès que possible une demande de mutation. On constate ainsi des taux de rotation qui ont pu atteindre 18%, avec des arrivées de ménages très défavorisés et souvent sans aucun lien social avec le quartier ou la ville.

On assiste donc, de fait, par le jeu des attributions, à une dégradation du niveau social des locataires et à une ségrégation des familles les plus pauvres et les plus désocialisées dans cette partie du territoire.

Le climat social qui règne au Saint-Norbert, totalement fermé sur lui-même, est fortement marqué par les trafics, la petite délinquance et une violence sociale très présente (de nombreux actes de délinquance s'y déroulent fréquemment: trafic de stupéfiants, voitures incendiées, violence verbales, vols et jusqu'à des règlements de compte par arme à feu dans un passé peu éloigné). Ce climat déclenche, à chaque flambée de violence, des départs de locataires anciens, moins défavorisés, systématiquement remplacés par des ménages en très grande difficultés).

Outre cette volonté de déségrégation, le relogement ne se limitera pas aux seules familles dont le logement sera démoli. Afin d'assurer un équilibre social dans les quartiers, et de permettre à des ménages non touchés par le relogement de s'inscrire dans un parcours d'habitation positif, le relogement pourra faciliter des mutations internes au parc social, de façon à pouvoir améliorer l'adéquation de l'occupation.

Ces mutations permettront de faciliter le relogement des familles du Saint-Norbert dans le parc actuel, mieux à même de répondre à leurs capacités financières, tout en poursuivant les objectifs de mixité sociale posés au niveau de l'agglomération.

La nécessité de favoriser les mouvements à l'intérieur du parc de logement exige une solidarité complète des bailleurs qui se traduira par la proposition d'une charte de relogement à intervenir entre la communauté d'agglomération, la commune et tous les bailleurs concernés.

2-2-1 - 35% de relogements dans les Canourgues et 50% dans lesZQP de Salon

La volonté politique vise donc à ce que les ménages relogés puissent être répartis dans l'ensemble de la ville et non seulement aux Canourgues. L'objectif de ne pas re-concentrer ces familles dans le quartier conduit donc à limiter dans la mesure du possible les relogements aux Canourgues au tiers des familles relogées, au maximum, soit environ 65 à 70 familles.

Cette volonté se traduit également par la recherche d'une répartition la plus équilibrée possible dans l'ensemble du parc social de la ville et de l'agglomération, si les familles acceptent de ne pas être relogées à Salon.

Ce taux de relogement peut atteindre au maximum les 50% au sein des quartiers prioritaires ou en veille sociale de la ville, qui représentent les deux tiers du parc social de la commune.

2-2-2 - Mobilisation de l'offre nouvelle: 13-Habitat -Ametis, La Gare: limitation à 20% des logements neufs

Afin de pouvoir faciliter les relogements dès le début de la phase de préfiguration, plusieurs opérations de logements sociaux nouvelles pourront être mises à contribution, en respectant un taux de relogement maximal de 20% des nouveaux logements mis en location.

Deux opérations au moins peuvent être concernées: l'ensemble de la gare (PEM, environ 130 logements) et l'opération projetée par AMETIS et 13-Habitat, Boulevard de l'Europe (51logements).

Pour ces opérations, la limitation viendra essentiellement de la limitation du reste à charge, les logements neufs disposant de loyers nettement plus élevés qu'au Saint-Norbert. Ces opérations comprennent cependant une part de PLAI qu'il faudra fortement mobiliser pour le relogement.

2-2-3 - Le relogement et la solidarité inter-bailleurs; vers une convention de relogement multi-bailleurs

La déségrégation voulue, ainsi que cette répartition équilibrée dans la ville, nécessitent une mobilisation solidaire de l'ensemble des bailleurs et des réservataires, au sein d'une charte commune du relogement proposée par la Commune.

Le relogement envisagera également les mutations dans le parc non démoli, pour favoriser un meilleur équilibre social et améliorer l'adéquation d'occupation, tout en fournissant des solutions à l'intérieur du parc existant pour les familles à reloger. la charte envisagée devra également prendre en compte ces nécessités de mutations.

Cette charte est l'une des tâches prioritaires de la phase de préfiguration. Les principaux bailleurs présents sur la commune ont déjà manifesté leur accord de principe (LOGIREM, CIL, SEMISAP).

Cette convention devra également fixer les modalités de gestion du relogement, autour d'une MOUS relogement qui apparaît absolument nécessaire.

2-2-4 - Un programme de relogement sur deux ans.

Globalement, le relogement par mutation volontaire a déjà été initié depuis mars 2015. Cependant, faute d'autorisation anticipée, le financement de ces relogements et le maintien de la vacance volontaire ne peuvent être financés. Il est donc primordial que le relogement puisse être autorisé par anticipation dans le cadre du présent protocole et qu'une Déclaration d'Intention de Démolir (DID) puisse être déposée par 13-Habitat et accordée dans les meilleurs délais.

La communauté d'agglomération, la commune de Salon-de-Provence et l'agence devront pourvoir accompagner cette procédure globale de relogement, tant juridiquement que financièrement. Les dépenses subventionnables relèvent de la mise en place d'une MOUS de relogement, de la sécurisation des appartements libérés, de l'aide au déménagement et des pertes de loyers.

Afin de réussir cette opération dans les meilleures conditions, la communauté d'agglomération, la commune et 13-Habitat visent à effectuer l'ensemble des relogements dans la période 2016-2017, pour une démolition envisagée en 2018. Ce délai est très court du fait des conditions de relogement potentielles sur

l'agglomération et la commune et des volumes de remise en location annuellement constatées (environ 300 logements par an pour Salon).

Le respect de cet objectif exigera une mobilisation sans faille des attributaires, ainsi que la recherche de toutes les solutions techniques permettant de faciliter le départ de toutes les familles.

2-2-5 - Mobilisation de solutions individuelles par acquisitions-réhabilitations:

Un certain nombre de familles nombreuses ou ayant à charge plusieurs générations ou des personnes invalides devront faire l'objet de propositions adaptées. Pour cela, les maitres d'ouvrages peuvent envisager des acquisitions-améliorations de logements ou de maisons individuelles pour pallier ces difficultés spécifiques. La SEMISAP pourrait être en mesure de porter ces opérations (au maximum pour une dizaine de logements). Le financement de ces interventions devra être étudié au cas par cas.

3- La stratégie de reconstitution de l'offre de logements:

En matière de reconstitution de l'offre de logements, la règle du 1 pour 1 serait applicable, sous réserve de confirmation par l'Agence. On peut donc considérer avoir à retrouver 230 logements sur le territoire de l'agglomération.

Cet impératif devra être parfaitement intégré et pris en compte au titre du nouveau PLH en cours d'élaboration par Agglopole-Provence. Ces 230 logements viennent s'ajouter aux objectifs de production de logements sociaux fixés pour la prochaine période d'exercice du nouveau PLH et devront être prévus spécifiquement dans les enveloppes de financements de l'Etat.

Cette reconstitution de l'offre de logements doit être composée de manière distincte selon que les opérations potentielles se déroulent dans la zone de rénovation urbaine, dans la nouvelle ZQP, aux alentours immédiats de cette zone ou dans le reste de la commune et de l'agglomération. En effet, les règles applicables et les objectifs doivent être différenciés selon la situation géographique de l'opération envisagée.

3-1 - Le renouvellement dans le quartier prioritaire:

3-1-1 - Affirmer une plus grande mixité: accession sociale, accession libre, locatif intermédiaire:

Dans la zone de rénovation et globalement dans le nouveau périmètre du quartier prioritaire (ZQP), le projet affirme une volonté de diversification de l'offre de logements. par ailleurs, le RGA pose le principe d'une non-reconstruction de logements en PLAI-PLUS dans cette zone, sauf exceptions.

Dans les faits, seul le foncier libéré par la démolition du Saint-Norbert entre dans cette classification des terrains.

Ce secteur doit voir son image et ses fonctionnalités profondément renouvelées. Les objectifs sont d'y favoriser les implantations d'activités économiques, les services publics et de valoriser le lien entre le quartier et les espaces pavillonnaires privés situés à l'Est et actuellement non raccordés avec les Canourgues.

Si ce secteur doit accueillir du logement, un effort particulier sera effectué pour y développer des opérations très qualitatives, en accession sociale ou en secteur libre.

L'étude de marché immobilier devra permettre de cibler les produits logements les mieux adaptés. Il est toutefois difficile d'imaginer à partir de l'actuel ce que pourra devenir ce nouveau secteur de ville. La volonté municipale est cependant d'en faire une zone de haute qualité dont l'image et les fonctions seront complètement nouvelles.

Pour atteindre cet objectif, des cahiers des charges précis devront être soumis aux maitres d'ouvrages potentiels pour conserver cet esprit d'attractivité voulue pour ce secteur.

3-2 - Le renouvellement aux marges du quartier, hors ZQP:

3-2-1 - Une limitation à 100 logements:

Plusieurs opportunités de renouvellement urbain aux marges de la ZQP ont été identifiées par l'étude conduite par le CAUE, sur les coteaux Est et dans la partie Ouest de l'ancienne ZUS.

Le projet Canourgues 2030 poursuit une logique de réduction de la densité de logements sur l'ensemble du secteur, alliée à une volonté de mixité des types et formes d'habitat.

Le renouvellement urbain, sur ces marges devra donc être limité à la production d'une centaine de logements, en rapport aux 230 logements démolis en tout dans la zone opérationnelle. Cette limitation permettra également de diversifier les fonctions urbaines en dégageant des espaces d'activités ou d'équipements publics.

3-2-2 Une cohérence globale pour le relogement:

Parmi l'ensemble des opérations, un programme global de logements sociaux est prévue dans cette zone. Elle prévoit l'édification de 51 logements sociaux et fait l'interface entre le quartier d'habitat social et le Bd de l'Europe qui conduit vers le centre-ville et le sud de la commune et de l'agglomération.

L'ensemble des opérations de renouvellement urbain s'inscrit dans la globalité d'un plan de relogement sur la ville et l'agglomération.

Plusieurs sites et opérations nouvelles ont déjà fait l'objet d'une étude globale de relogement et pourront ainsi être mobilisés à cette fin : le site de la Gare qui prévoit une centaine de logements locatifs sociaux neufs, le quartier de Bel-Air, ainsi que différents sites permettant la création de logements sociaux dans les cinq années à venir.

L'ensemble de ces nouveaux emplacements permettrait la reconstruction d'au moins 350 logements sociaux, dont une part sera consacrée au relogement.

La volonté affichée est de ne pas reconstituer de sur-densité à vocation très sociale mais de répartir au maximum les ménages à reloger dans l'ensemble des possibilités offertes.

Notamment, une part importante des relogements pourront être réalisés au sein du parc social existant, dans le quartier des Canourgues pour les familles qui souhaiteront y demeurer et sur l'ensemble du parc communal et intercommunal.

3-2-3 - Une diversification des typologies d'habitat: semi-individuel, PLS et accession sociale

Sur ces tènements, la volonté est de limiter la production de logements à caractère social et de favoriser les opérations d'accession ou de logement locatif libre.

Plusieurs opportunités foncières sont concernées:

- Certains espaces sur les coteaux
- Des terrains situés dans la partie Ouest du quartier (près de l'école des Canourgues et du stade)
- Le Maracana qui constitue une réserve foncière immédiatement mobilisable

L'espace des coteaux est un espace de grande qualité environnementale sur lequel la volonté est de produire des logements de qualité, avec des tailles d'opérations réduites et des densités et des hauteurs plus faibles que ce qu'a proposé l'urbanisme des années 70.

Seront donc recherchées les opérations de logements en accession de petite taille (inférieure à 25 logements) et bénéficiant d'une qualité renforcée, notamment en termes de performances énergétiques. Les opérations de semi-collectif ou d'individuel groupé seront privilégiées.

Diversification du statut, diversification des formes, diversification des typologies doivent conduire la réflexion sur l'ensemble des ces espaces à l'exception de l'opération menée par AMETIS au boulevard de l'Europe qui s'inscrit dans une continuité urbaine particulière (petits collectifs à vocation sociale).

La limitation de la capacité constructive à 100 logements sur l'ensemble de ces espaces permet d'envisager des opérations plus qualitatives et plus expérimentales, en s'affranchissant des obligations de densification.

3-2-4 - Des opérations expérimentales: personnes âgées, jeunes

A l'emplacement de l'actuel espace sportif dit "Maracana", la commune souhaite encourager une opération expérimentale de logement social en faveur des personnes âgées, mixée avec une opération en direction de familles ou de jeunes publics.

La partie réservée aux personnes âgées, tout en relevant du statut de logement social, devra comprendre des espaces et des services adaptés (salles de loisirs, équipements adaptés, portage de repas, cabinet de consultation, jardin en gestion collective). Cependant, afin de favoriser une meilleure intégration sociale de ce public, il est proposé de mixer cette opérations avec un ensemble en direction de familles qui pourraient aussi bénéficier d'espaces partagés (jardins partagés, espaces collectifs).

Cette opération familiale devrait cependant disposer d'un statut différent (copropriété, locatif libre), pour ne pas recréer de logements sociaux à trop grande proximité de la zone opérationnelle de rénovation.

Cette volonté doit être soumise à l'étude de marché et être portée par un opérateur unique en capacité de créer et gérer ce type d'opérations.

3-3 - Le renouvellement dans la ville et l'agglomération:

La majorité du renouvellement de l'offre de logements sociaux devra donc être effectuée sur l'ensemble de l'agglomération et de la commune, exclusion faite de la zone opérationnelle de rénovation et des marges urbaines de l'opération.

3-3-1 - L'application du 1 pour 1:

Sauf décision contraire de l'Agence, la règle du 1 pour 1 est applicable, compte tenu notamment du besoin de logements sociaux sur le territoire, enregistré par le service logement de la commune, ce qui représente la création de 230 nouveaux logements, dans les règles posées par le Règlement Général de l'Agence de Rénovation Urbaine (RGA).

3-3-2 - Les potentialités foncières: répartition des opérations:

La commune a réalisé une recherche de potentiels fonciers pour la reconstitution de l'offre de logement liée à l'opération de rénovation urbaine des Canourgues.

Les potentialités ainsi identifiées sont présentées en annexe.

Elles permettent d'assurer, sur le seul sol salonais, l'ensemble des besoins et devront être soumises aux partenaires bailleurs pour assurer la reconstitution de l'offre.

3-3-3 - Fixation des grands équilibres: PLUS, PLAI

Les exigences posées par l'Agence fixent à 60% le taux de logements en PLAI dans le programme de reconstitution de l'offre. Ce taux, dans le contexte de logement l'Agglopole-Provence apparaît excessif et devra donc être rediscuté avec l'agence.

La volonté politique vise à mobiliser des opérations dans tout le territoire de l'agglomération. Cependant, le taux envisagé s'avérera trop lourd pour des groupes édifiés dans les communes. La priorité doit pourtant être donnée à une répartition la plus large possible des opérations relevant de cette reconstitution. Il convient donc, pendant la phase de préfiguration, d'identifier les potentialités hors Salon et de vérifier la faisabilité sociale de ces créations dans les communes volontaires.

4 - Vers un éco-quartier: une méthode de convergence vers les objectifs de quartier durable: axes de développement spécifiques au projet des Canourgues:

Le fait que l'ANRU se soit vue confier le rôle d'incubateur d'un Institut pour la ville durable, démontre que la rénovation urbaine n'englobe pas que des notions sociales et économiques. Les notions environnementales doivent aussi être prises en compte.

Ainsi, sans pour autant s'engager dans l'immédiat dans une démarche de labellisation d'écoquartier, telle que développée par le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, le projet de rénovation urbaine des Canourgues décline les trois composantes du développement durable, et y ajoute la culture, afin de répondre1:

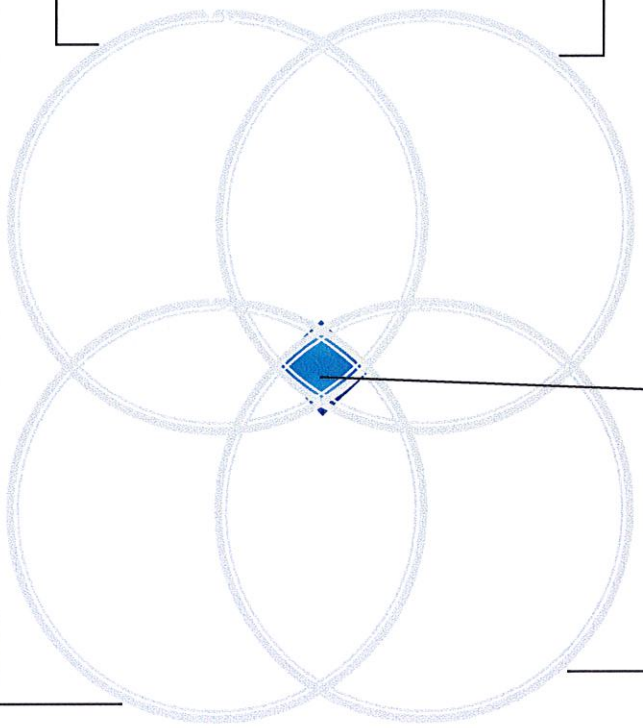
- aux enjeux majeurs de la planète,
- aux enjeux locaux de la commune et de l'agglomération,
- aux attentes des habitants et des usagers et améliorer leur qualité de vie,
- contribuer à la durabilité de la commune et de l'agglomération.

Enjeux majeurs

réduction des émissions de gaz à effet de serre :
- intervention sur le chauffage urbain,
- isolation des bâtiments existants,
- efficacité énergétique des constructions nouvelles,
- maîtrise de l'étalement urbain.

Enjeux locaux

- mixité sociale,
- développement économique,
- mobilité douce et transports collectifs,
- intégration du quartier à la ville



Rénovation urbaine des Canourgues

Répondre aux attentes des habitants

Participation des habitants à la gouvernance

Contribuer à la durabilité de la commune et de l'agglomération

Etre un quartier ressource pour le bassin de vie :
- stratégie d'amélioration continue,
- reproduction des bonnes pratiques

[1] « Ecoquartiers : mode d'emploi », C. CHARLOT-VALDIEU, P. OUTREQUIN

C - Points d'attention et approfondissements demandés par l'Agence:

D - Les engagements :

1 - Le programme de travail à réaliser pendant la phase de préfiguration :

Le programme de travail de la phase préfigurative est très important, à la fois en volume de tâches à engager et en termes d'enjeux tactiques pour une définition précise et efficace de la convention opérationnelle. La mise en œuvre correcte de ce programme doit garantir de la bonne faisabilité de toutes les opérations tout en conservant l'ambition initiale du projet.

Ce programme définit, au sein d'un échéancier contraint, les différentes tâches à exécuter:

- Les études à mener, soit impérativement, soit optionnellement,
- La mise en place de l'ingénierie nécessaire au projet, en interne (équipe-projet) ou en externe (AMO-MOUS)
- La définition de la convention intercommunale de mixité sociale
- La définition des contreparties en faveur d'Action-Logement,
- Le démarrage du relogement des familles dont les logements seront démolis
- La définition et, pour partie, la mise en œuvre immédiates d'actions d'accompagnement dans les domaines de l'emploi, de la culture, de l'accompagnement social
- La mise en œuvre de travaux urgents ou qui, étant sûrs et ne compromettant pas l'avenir, sont nécessaires à l'avancement de l'opération.

L'exposé qui suit présente et phase ces diverses tâches à réaliser.

1-1 - Programmes d'études:

Cette partie présente succinctement la liste des études potentiellement à réaliser pendant la phase de préfiguration de l'opération de rénovation urbaine.

Ces études devront être examinées et validées par les comités techniques et de pilotage et leur financement recherché individuellement et dans le cadre global des engagements pour la période de préfiguration.

Un tableau annexé présente les études et leurs conditions de réalisation: objectifs opérationnels, maitrise d'ouvrage, coût estimé, durée.

1-1-1 - Etudes prioritaires:

A- ETUDES LIEES AU LOGEMENT ET A LA DEMOLITION

1 - Etudes techniques de démolition: amiante, projet technique

2- Etude de fragilité des copropriétés

3- Etude de marché du logement

3 bis - Etude d'occupation du parc social: sur-occupation, sous-occupation, antériorité, strates socio-économiques, composition familiale

4- Etude de mutabilité foncière des secteurs Cap Canourgues et Saint-Norbert-Maracana et des abords des immeubles sociaux

5 - Enquête sociale exhaustive du Saint-Norbert

6 – Etude de réhabilitation du parc social : efficacité énergétique, pied d'immeubles, restructuration des logements

7 – Etude d'aménagement du secteur Saint-Norbert-Maracana

8 – Etude des pieds d'immeubles et espaces de proximité : semi-résidentialisation

B- ETUDES GENERALES ET LIEES A L'ENVIRONNEMENT:

B1 - Etude de transition énergétique:

B1-1 Etude stratégique du chauffage urbain: diagnostic technique des difficultés et carences, propositions de scénarii de poursuite ou de changement

B1-2 Etude des besoins d'amélioration des performances énergétiques des habitations et équipements publics principaux

B2 - Etude de sûreté et de sécurité publique

B3 - Levés topographiques généraux

B4- Etude et projet de restructuration de l'école Saint-Norbert

C- ETUDES LIEES AUX ACTIVITES ET A L'ATTRACTIVITE:

C1 - Etude de faisabilité Cap Canourgues

C2 - Etude de marché: potentiels d'immobilier d'entreprises

C3 - Etude pré-opérationnelle de transport et de déplacements: P+R, TC, service

C3 – Etude d'aménagement du secteur Cap-Canourgues – Avenue de Provence

1-1-2 - Etudes complémentaires:

Ces études ne sont pas chiffrées à l'heure actuelle. Une partie de ces interventions (études de programmation notamment) concerne l'élaboration de projets urbains et se rattachent donc à la mission d'assistance à maitrise d'ouvrage et de direction urbanistique du projet (urbaniste coordonnateur).

AA- ETUDES LIEES AU LOGEMENT ET A LA DEMOLITION

AA1- Projet de charte de façades sur bâtiments HLM

AA2 - Etudes programmatique des opérations de reconstitution de l'offre

BB- ETUDES GENERALES ET LIEES A L'ENVIRONNEMENT:

BB1 - Etude de mise en valeur environnementale (parcours vert, mise en valeur des coteaux, collecte OM, développement des énergies renouvelables)

CC- ETUDES EQUIPEMENTS:

CC1 - Etude programmatique de l'équipement social et culturel

CC2 - Etude de mise aux normes et de réhabilitation du Renaissance

CC3 Etude programmatique de l'équipement Bastide Haute

CC4 Etude technique des réseaux EU, AEP, EP, autres réseaux

EE- ETUDES LIEES AUX ACTIVITES ET A L'ATTRACTIVITE:

CC5 - Etude programmatique de la maison médicale

CC6 - Etude de création d'un échangeur autoroutier complet

E- ETUDES SPECIFIQUES:

EE1 - Etude de santé publique et de vieillissement

EE2 - Enquête sociale générale

EE3 - Etude diagnostic des réseaux (EU, AEP, EP, chauffage, électricité, communications).

1-2 - La mise en place d'une ingénierie complète: l'équipe-projet, l'assistance à maitre d'ouvrage et la MOUS relogement:

1-3-1 - Mise en place de l'équipe-projet:

La compétence Politique de la Ville et Rénovation Urbaine est désormais assurée par Agglopole-Provence. Pour le projet de rénovation urbaine des Canourgues, l'intégration de la Commune dans le pilotage et la conduite est essentielle. Le portage de l'équipe-projet doit donc être réalisé par Agglopole-Provence et cette équipe recevra une mission mutualisée pour la communauté d'agglomération et la Commune.

La conduite du projet doit donc être centralisée au sein de la communauté d'agglomération par une équipe spécifique consacrée à l'opération de rénovation urbaine.

Cette équipe devra être mise en place dès la signature du présent protocole à la fois pour coordonner les études, finaliser le projet et mettre en œuvre les actions anticipées. De la mise en place rapide de l'équipe dépendra la fluidité des opérations de mise en œuvre et le confortement définitif du projet, en association avec les habitants.

1-3-2 - Mise en place de l'AMO et engagement de missions immédiates:

L'équipe-projet, de taille restreinte, devra être appuyée par plusieurs interventions externes:

- Une mission d'AMO qui sera chargée de l'OPCU (Ordonnancement, Pilotage et Coordination Urbains), mais surtout de la conception urbanistique et de la supervision du projet urbain global: mission d'urbaniste en chef d'opération, élaboration d'études de préfiguration de l'aménagement des secteurs et ilots d'aménagement, élaboration de cahier des charges d'exigences pour les divers maitres d'ouvrages.
  Cette mission, en lien étroit avec l'équipe doit garantir la cohérence générale du projet et surtout le maintien de cette cohérence dans la durée. Elle doit être recrutée dès le début de la phase de préfiguration.

  Cette AMO devra, dans la phase de préfiguration réaliser deux missions concrètes:

  La définition de l'aménagement de l'ilôt Saint-Norbert-Maracana

La définition de l'aménagement de l'ilôt Cap Canourgues - Avenue de Provence

Ces deux missions sont prioritaires et absolument nécessaires pour définir, en amont des investisseurs et maitres d'ouvrages particuliers, la composition des secteurs d'aménagement, les contraintes spécifiques au projet global et les cahiers des charges imposés aux maîtres d'ouvrages.

- Une MOUS (maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale) pour le relogement des familles du Saint-Norbert et des autres immeubles à démolir. Le service logement de la commune n'est pas du tout en mesure d'assurer ces missions, à savoir:
  - Réaliser une enquête exhaustive des ménages pour relever leurs besoins, leurs moyens, leurs contraintes et leurs désirs.
  - Informer en permanence tous les ménages des procédures et possibilités de relogement,
  - Gérer le relogement effectif des familles: recherche du logement final, accompagnement du relogement, accompagnement social global des familles,
  - Suivre les familles au début de leur nouvelle installation,
  - Etablir les documents de suivi des familles

  Cette mission doit être recrutée par marché et mise en place dès le début de la phase de préfiguration. La mission intégrera la réalisation de l'enquête sociale individuelle. Elle devra être installée dans la Maison des Projets.

- D'autres missions de maitrise d'œuvre seront nécessaires selon les options prises par le projet global: MOUS d'accompagnement des copropriétés, maitrises d'œuvre ou missions de programmation sur projets précis. Ces missions devront être définies durant la phase de préfiguration, en fonction des projets concrets qui seront actés et inscrits à la convention opérationnelle.

  Leur mise en œuvre interviendra dans la phase opérationnelle, après accord sur les projets et les financements d'ingénierie nécessaires.

1-3 - Elaboration de la convention intercommunale de mixité sociale:

La convention intercommunale de mixité sociale s'intègre à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat d'Agglopole-Provence actuellement en cours d'étude. Le Contrat de Ville signé le 07 juillet et la note méthodologique pour l'élaboration de la convention fixent les objectifs et la méthode pour parvenir à cet objectif.

La convention intercommunale de mixité devra notamment :

- Définir les objectifs de mixité sociale sur le territoire intercommunal,
- Identifier les enjeux liés au peuplement
- Analyser l'offre de logement, son évolution et les parcours résidentiels,

- Redéfinir les modes d'attribution et de mutations pour fluidifier l'accès et les parcours dans le logement social,
- Mettre en cohérence la production de logements sociaux (PLH) avec ces objectifs de mixité,
- Définir les modalités de relogement dans le cadre du PRU u du DALO.

Deux instances sont pressenties pour élaborer et gérer l'application de cette convention :

- Le club des acteurs de la mixité sociale, regroupant les collectivités, bailleurs, réservataires, associations de locataire, aura pour but d'instaurer un lieu d'échanges et de production de réflexions, de rapports, de diffusion des bonnes pratiques,
- La conférence intercommunale dont le rôle est de définir les orientations sur les attributions et mutations, le relogement dans le cadre du PRU, de faire des propositions en matière de production de logements adaptés, de suivre la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'élaborer la convention de mixité sociale prévue à l'article 8 de la Loi d'Orientation pour le Ville et la Cohésion Urbaine.

Ces deux instances seront mises en place début 2016. En parallèle, l'étude du PLH permettra de mieux cerner, quantitativement et qualitativement les besoins de production de logements sociaux et de les territorialiser en fonction des objectifs de mixité recherchés.

La convention intercommunale, en fonction de l'avancement du PLH et des travaux des instances, devra être adoptée par les partenaires dans le courant 2016.

1-4 - Définition des contreparties consenties à Action-Logement

La phase de préfiguration devra permettre d'évaluer les nouveaux droits à construire produits après démolition et, en fonction du projet définitif retenu pour l'ilot Saint-Norbert après l'association des habitants et l'élaboration du programme de faisabilité par l'AMO, les contreparties qui pourront être consenties à Action-Logement.

Selon les options prises, ces contreparties pourront être constituées par des livraisons de lots à construire assortis de leur cahier des charges, ou par des opérations répondant aux critères d'éligibilité d'Action-Logement (opération conventionnées pour des occupants salariés d'entreprises).

L'objectif de mixité sociale pour le quartier des Canourgues repose sur une part importante de salariés pouvant être logés dans les nouvelles opérations. Action-Logement, financeur majeur du NPNRU est donc un partenaire incontournable pour atteindre cet objectif et sera donc associé à la phase de renouvellement.

Il n'est cependant pas possible de définir à ce stade ni le niveau ni la forme des contreparties à consentir à Action-Logement. Seule la définition du programme, en association avec les habitants permettra d'arrêter le programme définitif.

1-5 - Mise en place des actions sociales et économiques: clauses sociales, programme Art-Culture-Territoire, accompagnement social:

Le projet de rénovation urbaine est l'outil de restructuration du logement et du cadre de vie, intégré au projet social global pour le quartier des Canourgues défini au sein du Contrat de Ville d'Agglopole-Provence.

Ce projet se fonde sur une dynamisation sociale et économique du quartier qui fait sens pour transformer la qualité de vie dans les Canourgues à l'horizon 2030.

Ce projet fera donc l'objet d'une mise en œuvre dès le programme 2016 du Contrat de Ville. Il ne s'agit plus d'accompagner socialement le projet de rénovation, mais de créer durablement les conditions nécessaires à l'établissement de relations sociales dans tous les secteurs du Vivre ensemble.

Le projet social mettra donc en œuvre dès 2016 les orientations intégrées à la convention territoriale du Contrat de Ville propre au quartier des Canourgues, à savoir:

Sur le plan de l'emploi:

- La poursuite et le renforcement du programme "Seconde Chance", qui propose des parcours d'insertion par l'économique aux jeunes les plus éloignés de l'emploi,
- La réalisation de chantiers jeunes, de chantiers éducatifs et de chantiers d'insertion en direction du public des Canourgues. Certaines interventions, prévues par le plan de rénovation urbaine pourront ainsi être réalisées sous forme de chantiers, notamment la création de la Maison des Projets.
- L'élaboration définitive de la convention de promotion de l'emploi avec les organisations professionnelles du secteur des BTP, pour définir les actions communes de promotion de la filière, des actions de formation aux métiers (chantiers-écoles), des procédures d'embauche en insertion sur tous les chantiers, publics ou privés,
- L'élaboration de l'application des clauses sociales dans les marchés publics passés par Agglopole-Provence ou la Commune. Le barème de déclenchement de ces clauses pourra être progressif en fonction de l'importance des lots:
    - 5% pour les marchés entre 500 000 et 1 500 000 €
    - 6% pour les lots entre 1 500 000 et 3 000 000€
    - 7% pour les lots entre 3 000 000 et 5 000 000 €
    - 8% pour les lots se situant au-delà des 5 000 000 €

  Un facilitateur de l'application de ces dispositions sera désigné par Agglopole-Provence et la Commune et aura pour mission de faciliter l'application auprès des entreprises et de l'administration.

Sur le plan social, sociétal et culturel:

Le Contrat de Ville prévoit la mise en place d'actions culturelles vecteurs de lien social. Ces actions s'inscrivent dans le prolongement des résidences d'artistes déjà réalisées dans le quartier.

Des interventions urbaines à caractère culturel et artistiques, sur le modèle de l'Archipel, seront généralisées à tout aménagement de proximité réalisé dans le

quartier. Durant la phase de préfiguration, une intervention de ce type sera mise en œuvre si elle est autorisée par anticipation.

Notamment, le Contrat de Ville souhaite la mise en œuvre d'une action de collecte et de mise en valeur de la mémoire de l'immeuble Saint-Norbert. Celui-ci, immeuble dit "des rapatriés", tient une place particulière dans l'histoire du peuplement de Salon au début des années soixante et a accueilli ensuite les diverses vagues migratoires de la Commune. Il est donc souhaitable de rechercher l'histoire collective et les histoires individuelles liées à la construction et à la vie de cet immeuble.

Sur le plan éducatif:

Les établissements scolaires des Canourgues viennent d'être intégrés à la géographie prioritaire de l'éducation nationale sous la forme d'un Réseau d'Education Prioritaire (REP). Les enfants de ces établissements seront également associés à la création d'espaces et aux actions culturelles menées dans le cadre de la rénovation urbaine.

Sur le plan de la sûreté et de la sécurité:

Durant la phase de préfiguration, après établissement des schémas de principe d'aménagement des grands secteurs Saint-Norbert-Maracana et Cap-Canourgues-Avenue de Provence, il est prévu de réaliser une étude de sûreté et de sécurité publique, afin de permettre une adaptation des projets aux contraintes de sécurité.

Cette étude sera conduite sous maitrise d'ouvrage d'Agglopole-Provence et/ou de la commune de Salon-de-Provence.

Pendant toute cette phase et durant la phase opérationnelle, une veille sécuritaire et préventionnelle devra être mise en place pour identifier les risques et les tensions et adapter la réponse publique, tant en termes de prévention que de sécurité active et passive. Cette cellule devra être placée sous l'autorité du chargé de mission prévention et sécurité de la Commune et associera l'équipe-projet.

Globalement, afin d'assurer la meilleure cohérence entre l'opération de rénovation urbaine et la programmation de la Politique de la Ville, l'équipe-projet du PRU sera totalement intégré fonctionnellement à l'équipe Politique de la Vile d'Agglopole-Provence.

2 - Programmes d'actions autorisées par anticipation

2-1 - Relogement du Saint-Norbert: DID, relogement, sécurisation

La démolition complète du Saint-Norbert n'est pas susceptible d'être remise en cause par les études de la phase préfigurative et constitue l'un des invariants du projet de rénovation globale ;

L'ensemble des opérations préalables à cette démolition peuvent ainsi faire l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé.

Les procédures de relogement de l'immeuble Saint-Norbert doivent également pouvoir l'être. Il s'agit notamment de permettre à 13-Habitat de déposer une Déclaration d'Intention de Démolir pour le Saint-Norbert et de rendre éligibles aux

concours financiers de l'Agence toutes les dépenses effectuées pour ce relogement (pertes de loyers, sécurisation, aide au relogement).

De même, la mise en place d'une MOUS relogement, sera également concernée, car essentiellement liée à cette intervention. Cette MOUS sera portée par la commune, avec le concours financier de l'Agence et de 13-Habitat.

Les autres programmes de démolition envisagés dans le projet devront être confirmés par les différentes études d'aménagement et de transformation du quartier et ne peuvent donc pas démarrer durant la phase préfigurative. (Plot rue de berne, Renaissance).

2-2 – Relogement et reconstitution de l'offre :

Il convient de démarrer au plus tôt les opérations de reconstitution de l'offre de logements. La démolition intégrale de l'immeuble Saint-Norbert est un invariant du projet et ne saurait être remise en cause par les études.

Plusieurs opérations ont été identifiées pour répondre à cet objectif : La Gare, le quartier de Bel-Air, le site de RVI, le Bd de l'Europe (relogement). Ces opérations devront à la fois permettre de répondre aux exigences de la reconstitution de l'offre et aux nécessités du relogement des ménages du Saint-Norbert.

2-3 - Travaux préalables du programme de réhabilitation du parc LOGIREM

Globalement, la réhabilitation du parc existant, hormis les immeubles pour lesquels une démolition est envisagée, est un axe important et invariant du programme de l'opération de rénovation urbaine. Cette réhabilitation participe pleinement à l'atteinte de l'objectif de confortement et d'amélioration de la qualité résidentielle des Canourgues.

Après avoir réalisé une enquête de satisfaction auprès des locataires, ainsi qu'un diagnostic thermique approfondi, LOGIREM a élaboré un programme de réhabilitation complet de son parc dans le quartier des Canourgues. Ce programme sera intégré au Projet de rénovation urbaine. Cependant, certains travaux constituant une première phase déjà validée peuvent être autorisés par anticipation.

La concertation avec les locataires est encours de réalisation (3 réunions début décembre 2015) et a confirmé la pertinence et la demande des locataires portant sur l'amélioration des menuiseries extérieures. Les travaux autorisés seront ceux qui ne sont pas susceptibles de remise en cause. LOGIREM fournira la liste et le chiffrage de ces travaux qui seront intégrés à l'annexe financière du présent protocole.

Le programme élaboré par LOGIREM pour son parc (310 logements) consiste en :

- Des travaux d'isolation complets (toitures, façades doublées, sous-faces)
- Le remplacement des menuiseries extérieures et portes d'appartements
- Reprise de l'étanchéité des toitures,

- Le remplacement des menuiseries extérieures et portes d'appartements
- Reprise de l'étanchéité des toitures,
- Des travaux d'amélioration des installations électriques
- Pour une partie du parc : changement des sols dans les logements,
- Des interventions de modernisation des pièces d'eau (cuisines, salles de bain)
- Des travaux d'amélioration du système de chauffage ne remettant aucunement en cause les conclusions futures de l'étude du chauffage urbain
- Eventuellement, des restructurations de certains grands logements, en fonction des besoins, de la demande et des particularités des immeubles,
- Des interventions sur les locaux en rez-de-chaussée, les entrées, les locaux en sous-sols. Ces travaux devront être définis en lien avec la commune, en fonction des préconisations de semi-résidentialisation préconisés suite à une étude spécifique de cette question.

Ce programme de travaux représente un engagement estimé à 11 410 301 €, soit 36 485 €/logement. Ce montant est susceptible d'évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction du programme finalement retenu pour le traitement des rez-de-chaussée, qui est évalué actuellement à 3000 €/logement.

Il est important de note que l'ensemble de ces travaux devra être financé de manière à n'avoir aucune incidence sur les loyers des groupes concernés. Les plans de financements définitifs seront arrêtés lors de la phase préfigurative.

La première phase de travaux envisagée au titre des opérations autorisées par anticipation comprend :

- Toutes les interventions à visée d'amélioration énergétiques : isolation en toitures et sous-faces, remplacement des menuiseries extérieures et des volets.

Le coût de cette première est estimé à 3 742 127 €. Une autorisation de démarrage anticipée est sollicitée pour cette première phase dans la mesure où :

- Elle est le premier maillon d'un programme global déjà étudié et concerté avec les locataires,
- Elle n'est pas susceptible d'être remise en cause par les études qui seront menées dans la phase préfigurative.

2-4 - Travaux préalables du programme de réhabilitation du parc de la Phocéenne d'Habitations - CIL

La phocéenne d'Habitation est en cours d'élaboration d'un programme de réhabilitation de son parc dans le quartier des Canourgues. Ce programme sera intégré au Projet de rénovation urbaine. Une première phase de travaux pourrait être autorisée par anticipation, une fois les étapes de concertation avec les habitants achevées et le programme complet et définitif arrêté.

Le programme élaboré par la Phocéenne d'Habitations consiste en une intervention globale sur l'ensemble des bâtiments des trois groupes appartenant à ce bailleur dans le QPV : les clos des peintres, décorateurs, musiciens. Le programme est le suivant

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en double vitrage
- Ravalement de toutes les façades, avec pose d'une isolation par l'extérieur,
- Etanchéité des toitures,
- Rénovation des halls d'entrée et aménagement des espaces résidentiels extérieurs
- Restructuration de locaux en pieds d'immeubles
- Reprise de l'électricité générale,
- Amélioration et/ou installation d'une VMC sanitaire

L'ensemble de ce programme est évalué à 7 459 999€ TDC, soit 16 952€/logement. Aucune augmentation de loyer ne sera entrainée par cette réhabilitation.

La première phase de travaux envisagée au titre des opérations autorisées par anticipation comprend :

- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures.

Cette phase fait l'objet d'une demande 'autorisation de démarrage anticipé. En effet, la réhabilitation du parc étant un invariant du projet et ces travaux n'étant pas susceptibles d'être remis en cause par la phase d'études, un démarrage de ces interventions dès le début de la phase préfigurative serait un excellent signe donné aux habitants de la volonté commune d'agir pour le quartier.

Cette phase représente un montant de travaux estimé 1 685 000€ (hors maitrise d'œuvre).

Cependant, bien que ces travaux de première phase apparaissent aller dans le sens global de la réhabilitation ambitieuse du parc HLM des canourgues, le démarrage anticipé ne pourra être confirmé que sous réserve de la production par la société d'un diagnostic thermique approfondi ainsi que d'une enquête auprès des locataires pour définir le programme global définitif.

2-5 - Aménagement de la Maison des Projets

L'association des habitants au projet de rénovation urbaine est une condition majeure de sa réussite et de sa définition complète. Pour la mise en œuvre de cette association, les maitres d'ouvrage souhaitent créer une Maison des Projets située à proximité de l'immeuble Saint-Norbert, dans le QPV.

Cette Maison a vocation à accueillir les habitants de manière permanente pour d'une part diffuser l'information sur le projet et d'autre part établir des groupes de concertation permettant aux habitants de s'approprier le projet et de participer, grâce au Conseil Citoyen, à la prise de décision.

La Maison des Projets accueillera également la MOUS relogement dès sa mise en place, le plus tôt possible.

Plusieurs localisations de cet équipement sont en cours d'études, afin de situer au mieux cet équipement en fonction des missions qu'il aura à assurer : rue de Madrid (près du saint-Norbert, ou dans le centre commercial Cap Canourgues, situation plus propice à toucher l'ensemble de la population des canourgues).

Cet équipement préfigure par ailleurs la poursuite du Programme Art-Culture et Territoire qui doit permettre une association étroite et concrète des habitants aux aménagements et doit perdurer au-delà de l'opération, comme un nouveau "mode de vie" aux Canourgues. La Maison des Projets s'inscrit ainsi dans une volonté de continuité et de structuration de la vie sociale pour l'avenir du quartier.

Afin de pouvoir ouvrir ce lieu, des travaux d'aménagement seront nécessaires. Ils sont évalués à 45000€ HT et intégrés à l'annexe financière pour faire l'objet de concours financiers de l'Agence et, éventuellement, de la Région. Ces travaux visent à aménager la réception du public dans des conditions réglementaires de sécurité et à équiper les locaux en matériel et mobilier.

2-6 - Travaux d'aménagement d'une liaison piétonnière à proximité de l'Archipel :

Le projet de rénovation urbaine prévoit des interventions ciblées sur l'espace public. Ces interventions seront menées avec une étroite association des habitants, dans une approche de proximité renforcée. Ainsi, pour chaque aménagement, un atelier de création sera mis en place et associera des habitants et des acteurs associatifs du territoire afin de définir les éléments de programmation et de valider les projets de réalisation. Ces méthodes, déjà utilisées aux Canourgues permettent aux habitants de participer totalement à la conception et à la prise de décisions.

Plusieurs interventions ont déjà été étudiées ou, pour d'autres, été évoquées:

- L'aménagement de circulations sécurisées à l'extrémité Nord de l'immeuble Renaissance a ainsi déjà été prévu.
- De même, des besoins d'aménagements facilitateurs de la vie quotidienne ont été identifiés à proximité du Mas Dossetto
- Le projet global prévoit également la création d'un cheminement doux de l'Ouest vers l'Est entre l'Archipel et l'avenue Alphonse Daudet à l'Ouest. cet aménagement est nécessaire pour faciliter l'accès à l'équipement par l'Ouest, de façon à pouvoir réunir les publics provenant des deux parties du quartier: la partie sociale de l'Est et la partie des copropriétés de l'Ouest.

  Le coût de cet aménagement doit faire l'objet d'un chiffrage affiné et d'un travail de conception avec les habitants. Ces affinements seront réalisés durant la phase de préfiguration et les travaux pourront intervenir dès le début 2017. La première estimation représente un coût de 200 000€ HT.

Seul l'aménagement de la circulation piétonnière de l'Archipel peut faire l'objet d'une autorisation de démarrage anticipée, dans la mesure où cet aménagement n'est pas susceptible de remise en cause par les diverses études de la phase préfigurative et qu'il constitue l'une des opérations importantes pour la facilitation de la desserte du quartier et des communications entre les différents sous-quartiers. Cette réalisation s'inscrit d'ailleurs dans la droite ligne des objectifs qui ont prévalu pour la construction de l'Archipel, en termes de rassemblement des habitants et d'échanges entre les diverses parties du QPV.

3 - L'association des habitants

L'association des habitants est une exigence forte pour le projet Canourgues 2030 et particulièrement pour toutes les interventions concernant l'habitat et le cadre de vie. Ce processus prendra plusieurs formes et sera maintenu durant toute la durée du projet. Le programme Art-Culture et Territoire soutiendra ce processus et vise à le pérenniser dans la durée sous la forme d'ateliers de pratique et de création artistiques appliquées à l'espace urbain. Ainsi, toutes les interventions sur le cadre de vie feront l'objet d'une conception artistique par les habitants, soutenus par des artistes associés au programme (sous la même forme que ce qui a déjà été réalisé à l'Archipel ou en d'autres espaces du quartier).

L'association des habitants et des usagers du quartier dépendra de trois processus mis en œuvre conjointement:

- La création et l'animation de la Maison des Projets,
- L'animation du Conseil Citoyen des Canourgues, réuni sous une forme spécifique pour le projet de rénovation urbaine,
- L'aménagement des espaces sous forme d'ateliers de création urbaine animés par l'équipe-projet, l'AMO et des artistes-urbanistes associés.

Le projet Canourgues 2030 est fondé sur une très forte appropriation du quartier, de ses espaces et de son fonctionnement par les habitants. Le projet intègre ainsi une dynamique de création d'ateliers de création ou de vie quotidienne qui puissent donner aux habitants les moyens d'intervenir et d'améliorer le quartier dans la durée: ateliers de jardinage collectif, ateliers de création de mobilier urbain, atelier d'élaboration des espaces, ateliers de pratique artistique,...

C'est donc bien dans cet objectif que s'inscrit l'ensemble des processus d'association des habitants. Ces actions doivent être mises en place dès le début de la phase de préfiguration pour que l'association des habitants intervienne le plus en amont possible de l'élaboration des projets définitifs.

La Gestion urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) renforcée et intégrée à l'équipe-projet (chargé de mission) sera garante de ce fonctionnement et de la tenue effective des ateliers urbains. Elle assurera également un diagnostic "en marchant" régulier avec les représentants d'habitants et d'usagers.

3-1 - La maison des projets: lieu d'information, lieu d'écoute des habitants, lieu d'ateliers de conception participative des projets

La Maison des Projets sera l'outil central de la participation des habitants. Elle sera simultanément:

- Un lieu d'accueil et d'information du public présentant le projet et son avancement aux habitants (expositions, maquettes, réunions d'information, réception individuelle du public lors de temps de permanence.

- Un lieu d'accueil du Conseil Citoyen lorsqu'il interviendra dans le cadre de la rénovation urbaine (commissions thématiques ad hoc).
- Un lieu de réception des familles concernées par les relogements (Saint-Norbert, Renaissance) par la MOUS relogement. Une centralisation de tout le processus de relogement sera mise en place pour fournir aux habitants toute l'information et tout le soutien nécessaire.
- Un lieu de projet avec la tenue d'ateliers urbains, soit pour établir une concertation effective à chaque phase du projet, soit pour élaborer les objectifs et les contenus des projets d'aménagements concrets.

Le projet définitif de la Maison des Projets sera d'ailleurs élaboré avec le Conseil Citoyen, dès que celui-ci sera acté et constitué (début 2016).

3-2 - Le Conseil Citoyen: une mission de consultation à l'amont et de suivi global à l'aval

Le Conseil Citoyen, espace d'association et de prise de parole des habitants voulu par la Loi, sera le lieu de réflexion central sur le projet. Il interviendra essentiellement de trois manières:

- Très en amont de la définition des projets précis, pour affiner les diagnostics fonctionnels du quartier. La mission de diagnostic sera entretenue de façon permanente selon les lieux et les échelles de projet.
- Pendant la réflexion, en associant ses membres aux ateliers urbains de conception, pour établir une unité et une continuité entre les objectifs généraux du projet et les projets particuliers.
- A l'aval de la conception, pour prendre part à la décision et au suivi, notamment en étant associé au Comité de Pilotage général de l'opération de rénovation urbaine.

3-3 - La participation active: capitaliser l'expérience acquise lors des programmes antérieurs "Nouveaux commanditaires" et "Quartiers Créatifs": une méthode de conception de terrain

La commune de Salon-de-Provence est forte d'une assez longue expérience de participation active des citoyens aux projets d'intervention sur le territoire. Il y a quelques années, l'aire de jeux centrale du quartier avait élaborée par des groupes d'enfants assistés techniquement.

Plus récemment, la création de l'Archipel (dans le cadre de Marseille-Provence 2013, capitale européenne de la Culture, des Projets "Nouveaux Commanditaires" et quartiers Créatifs de la Fondation de France), et l'aménagement d'espaces de proximité (espace Francisco Barron intérieur, espace de repos de la rue de Vienne) ont fait l'objet de méthode de conception associant pleinement les habitants, avec l'assistance d'artistes, (urbaniste, scénographe, photographe, désigner).

Ces opérations ont fait intervenir les habitants tout au long du processus: en amont pour poser les besoins et les éléments de programme, pendant le processus

d'élaboration pour choisir les éléments d'aménagement ou de construction (choix sur maquette, photographie, reportages faits par les habitants, et à l'aval en participant à la prise de décisions au sein de comités de Pilotage.

Ces méthodes ont ainsi fait leurs preuves d'efficacité, en permettant aux habitants de participer au processus créatif et en éclairant la programmation par l'expertise quotidienne donnée par les usagers eux-mêmes.

3-3-1 - La mise en place d'actions dans le cadre du Programme Art-Culture-Territoire

La méthode d'élaboration participative déjà expérimentée sera systématiquement proposée pour chaque aménagement particulier. Ces ateliers créatifs seront intégrés au programme Art-Culture et Territoire qui sera le fil rouge de tout le processus d'aménagement. Ces ateliers seront portés dans le cadre du pilier Culture-Citoyenneté et Vie en Société du Contrat de Ville et seront portés conjointement par l'équipe-projet de rénovation urbaine (GUSP) et l'équipe-projet du Contrat de Ville. Seront également associés les maitres d'ouvrages, l'AMO de la rénovation urbaine et l'équipe d'artistes intervenant au sein d'Art-Culture et Territoire.

Ces processus partagés demandent plus de temps mais permettent un meilleur diagnostic fonctionnel des lieux, une plus profonde adhésion et appropriation du projet et, éventuellement permettent une réalisation également participative sous forme de chantiers éducatifs ou de chantiers d'insertion.

3-3-2 - Le démarrage d'une action sur la mémoire du quartier et, en particulier, de l'immeuble Saint-Norbert

Démolir le Saint-Norbert représentera un acte singulier dans l'histoire des Canourgues, du fait justement de l'histoire singulière de cet ensemble. Créé au début des années soixante, avant la première ZUP, le Saint-Norbert, avec la Cité Evolutive des Bressons aujourd'hui détruite, marque le début de l'arrivée de nouvelles populations dans le pays salonais (rapatriés d'Algérie, familles immigrées, mais également familles provenant de l'Est du pays avec la création des grands complexes industriels de l'Etang de Berre).

Cet immeuble a donc une histoire spécifique dans le paysage urbain salonais et est le lieu d'accueil de nombreuses histoires individuelles ou collectives liées aux déplacements de populations). Malgré ses dysfonctionnements urbains, le Saint-Norbert a été un lieu d'attachement pour beaucoup de familles et d'enfants qui s'y sont succédées.

Une action, portée dans le cadre conjoint de la rénovation urbaine et du Contrat de Ville, permettra de retracer d'une part l'histoire du bâtiment replacée ans le contexte historique de sa création et d'autre part la mémoire des familles qui l'ont occupée et qui ont depuis, construit leur parcours résidentiel dans la ville et dans l'agglomération. Cette action permettra aussi d'associer les habitants de l'immeuble, du quartier mais aussi de la ville, dans le processus de rénovation urbaine.

4 - La gouvernance de l'opération :

4-1 - L'ingénierie sociale et urbaine:

4-1-1 - Une équipe dédiée compacte pour un pilotage global et cohérent: un chef de projet et un chargé de mission à compétence élargie, un référent administratif

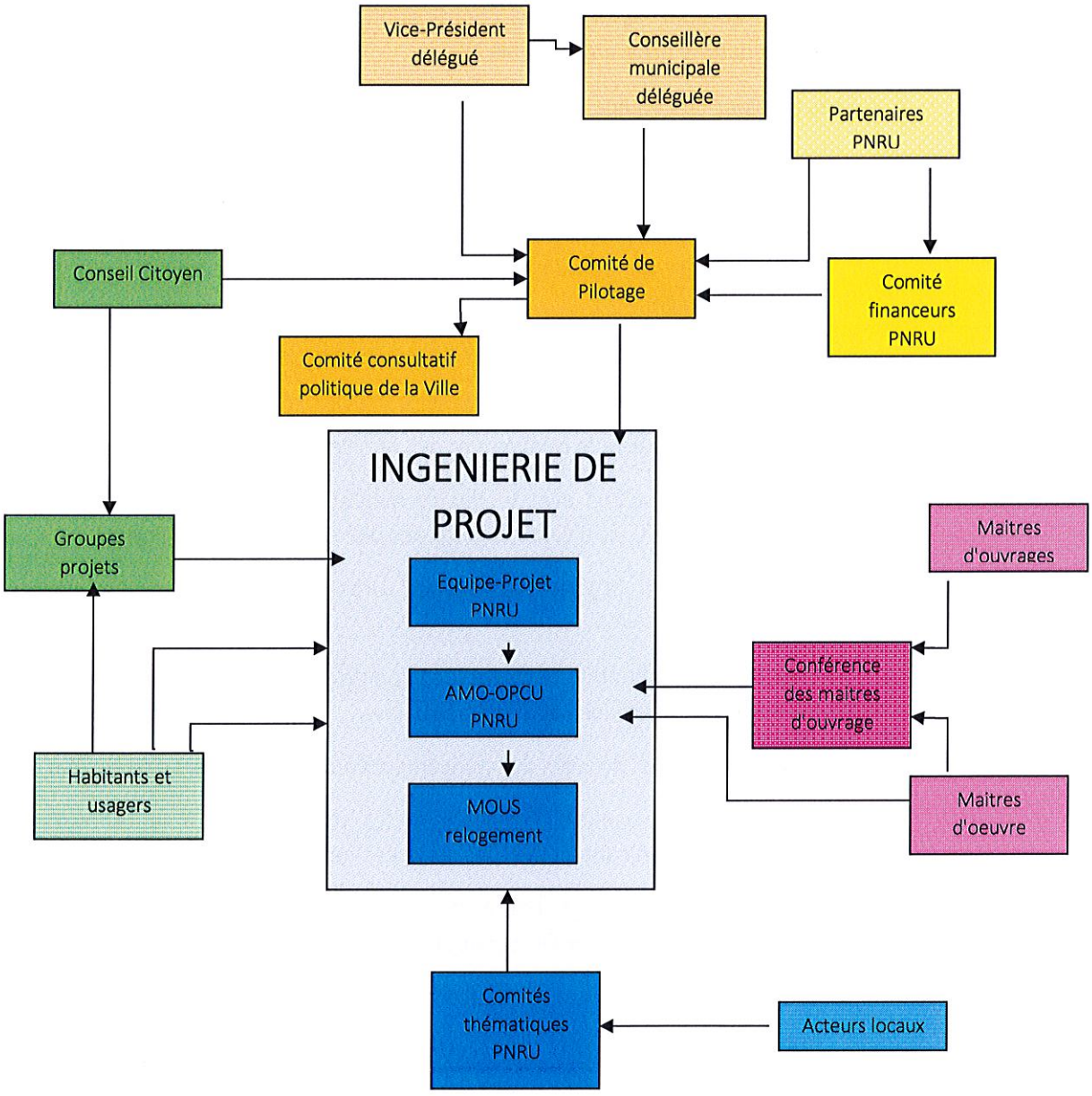
La mise en place d'une équipe dédiée au projet est primordiale pour sa réussite et pour assurer une coordination fluide des différentes actions prévues dans le programme général.

Les missions de l'équipe sont les suivantes:

- Assurer la coordination des études
- Assurer par la suite la coordination des travaux d'aménagement
- Assurer la coordination opérationnelle des différents maitres d'ouvrage,
- Assurer les interfaces avec l'AMO, la MOUS relogement, les autres maitres d'œuvre,
- Gérer et suivre le relogement des familles avec la MOUS relogement,
- Gérer et suivre, avec le service habitat d'Agglopole-Provence et les communes, les diverses opérations de reconstitution de l'offre
- Mettre en œuvre une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité renforcée
- Assurer la continuité de l'association des habitants, organiser et suivre les divers groupes et ateliers urbains
- Elaborer les dossiers de financements auprès des divers partenaires
- Gérer les aspects financiers et les marchés liés à la rénovation urbaine, en contact avec les services financiers des maitres d'ouvrage
- Coordonner l'intervention conjointe de la rénovation urbaine, du Contrat de Ville et des services de droit commun
- Organiser et suivre les différentes instances de gouvernance,
- Alimenter les audits et évaluations du PRU.

L'organigramme ci-après présente l'organisation générale du projet envisagée :

ORGANIGRAMME DE PROJET PNRU



4-1-2 - AMO et MOUS: des besoins d'ingénierie déterminants, pour le suivi du projet et l'opérationnalisation rapide du changement:

4-1-2-1 - Une AMO stratégique, coordinatrice urbanistique du projet et prescriptive pour les maitres d'ouvrage

Afin d'assister les maitres d'ouvrages dans la conception et la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine, une AMO (assistance à maitre d'Ouvrage) est préconisée durant toute la durée de l'opération et dès la phase de préfiguration.

Cette AMO aura pour mission:

- D'assister les maitres d'ouvrages dans la conception du programme définitif en fournissant les documents nécessaires à la prise de décisions et en assistant aux instances de gouvernance technique et politique,
- De remplir les mission d'OPCU (Ordonnancement, pilotage, coordination Urbain), fourniture et suivi de plannings, coordination des interventions techniques
- De réaliser les études de faisabilité des aménagements des principaux secteurs stratégiques (Saint-Norbert-Maracana et Cap Canourgues - Avenue de Provence)
- D'établir des cahiers des charges précis à l'intention des futurs maitres d'ouvrage opérationnels,
- De chiffrer les diverses interventions à caractère public,
- D'assister l'équipe-projet et les équipes d'études dans l'élaboration des programmes opérationnels sous maitrise d'ouvrage publique (missions de pré-programmation).

L'équipe-projet devra être compacte afin de faciliter l'unité de direction. Elle sera composée:

- D'un chef de projet unique Politique de la Ville, faisant fonction de directeur de projet rénovation urbaine,
- D'un chargé de mission, en capacité d'autonomie sur tous les projets spécifiques du programme et chargé d'animer la mission de Gestion Urbaine de Proximité renforcée
- D'in correspondant administratif et financier de la rénovation urbaine, en charge de l'établissement et du suivi des concours financiers et de la gestion des crédits spécifiques, ainsi que de l'établissement des procédures juridiques et des marchés relatifs au PRU.

4-1-2-2 - Une MOUS relogement pour accélérer le relogement et suivre les familles

Le relogement de quelques 200 familles dans un délai souhaité de deux ans est un défi difficile pour les maitres d'ouvrage. Afin de faciliter ce relogement, une MOUS spécialisée apparait comme incontournable.

Aux côtés de l'équipe-projet et du service logement de la commune de Salon-de-Provence, la MOUS aura pour missions:

- D'établir les enquêtes sociales exhaustives nécessaires à la mise en place du processus de relogement,
- D'établir les besoins et les profils individuels pour chaque famille
- De faire des propositions éventuelles d'opérations-tiroirs ou de relogement provisoire,
- De rechercher les solutions individuelles de relogement, avec le service du logement et l'ensemble des bailleurs solidaires,
- D'animer et organiser une cellule spécifique relogement permettant un suivi renforcé des objectifs,
- Fournir au bailleur 13-Habitat les éléments financiers propres au relogement,
- De rechercher, hors du parc social, des solutions individuelles adaptées pour certaines familles ayant des besoins spécifiques
- De suivre les familles à l'issue de leur relogement.

La mission de MOUS relogement sera placée sous maitrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomération et/ou de la Commune et cofinancée par l'Agence 13-Habitat et d'autres partenaires éventuels (Conseil départemental ou Régional).

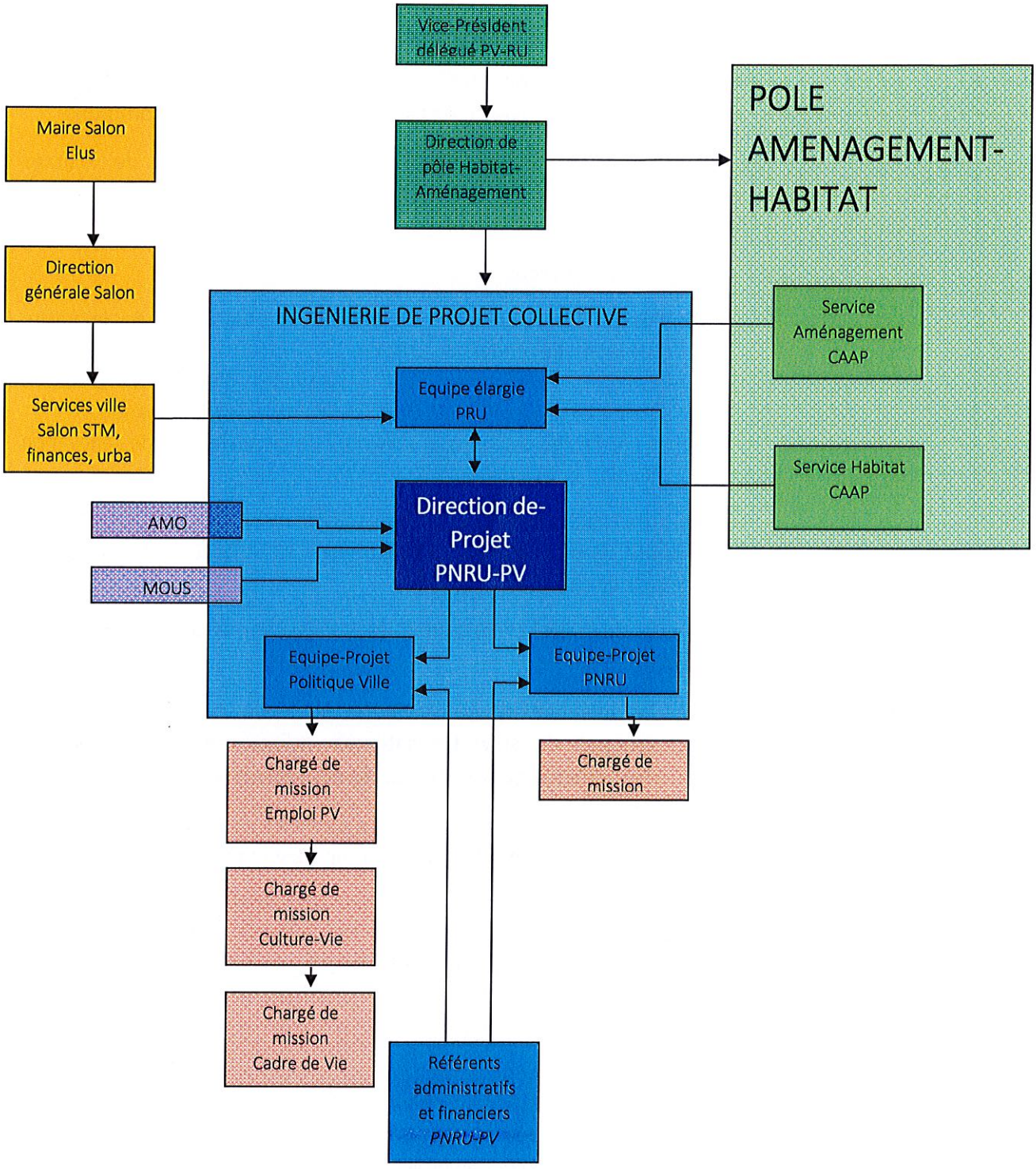
4-1-3 - L'intégration à l'équipe Politique de la Ville intercommunale: une mobilisation de compétences pluri-thématiques et une cohésion renforcée entre Rénovation Urbaine et Contrat de Ville

L'équipe-projet, afin d'optimiser la cohérence et la convergence des différents dispositifs de la Politique de la Ville, sera intégrée à la Direction de Projet de la Politique de la Ville. Placée sous la direction d'un chef de projet Politique de la Ville faisant également fonction de chef de projet de rénovation urbaine, l'équipe-projet du PRU interviendra conjointement avec les chargés de mission thématiques du Contrat de Ville (emploi-insertion, éducation, culture-citoyenneté-Vie en Société).

La volonté consiste à fédérer au maximum les deux équipes et les deux approches au sein du même projet global, à la fois urbain et social. Les différentes opérations de soutien social ou d'insertion économique seront ainsi gérées par les chargés de mission Politique de la Ville en appui de l'équipe-projet du PRU et, pour partie, intégrées au programmes annuels du Contrat de Ville.

L'organigramme ci-dessous expose l'organisation conjointe souhaitée.

ORGANIGRAMME D'INTEGRATION DES SERVICES A L'INGENIERIE DE PROJET



4-2 - Les moyens d'analyse de la soutenabilité financière du projet: un comité des financeurs

4-3 - La gouvernance :

4-3-1 - La gouvernance politique: un pilotage central conduit par Agglopole-Provence en association étroite avec la commune

Le pilotage de l'opération sera assurée par un Comite de Pilotage interpartenarial rassemblant tous les partenaires signataires du présent protocole.

Ce comité a pour missions:

- D'établir les orientations concernant le programme de la future convention de rénovation urbaine,
- De suivre l'avancement des programmes d'études et d'actions figurant au programme de travail de la phase de préfiguration.
- De valider les décisions et contenus de la convention de rénovation urbaine.

Le comité de Pilotage se réunira à chaque phase d'orientation du projet et, en fin de phase de préfiguration pour approuver le contenu de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine.

Des "revues de projet" constitueront les étapes intermédiaires d'avancement du projet.

4-3-2 - Les instances de gouvernance technique: comité technique et groupes de suivi thématiques: relogement, développement économique et emploi, culture et participation

Afin d'assurer une élaboration des programmes et un pilotage technique de l'ensemble de l'opération, trois types d'instances sont prévues:

- Un comité technique local, réunissant l'ensemble des partenaires pour l'élaboration technique de chaque phase importante et préparer les décisions du Comité de Pilotage. Ce comité se réunira en tant que de besoin et lors de chaque inflexion structurante du projet.

- Des commissions thématiques dont le but sera d'approfondir des questions techniques particulières, dont: l'accompagnement emploi de l'opération, le relogement des familles, les actions culturelles de conception des espaces, la création des espaces sociaux d'accompagnement du projet, la communication.

- Un comité des financeurs se penchera sur la portabilité globale du programme de rénovation urbaine. Réunissant les financeurs principaux, il procèdera à un examen de la faisabilité financière de l'opération globale. Pendant la phase préfigurative, il aura pour mission de proposer des solutions de financement et de portage à intégrer à la convention.

4-3-3 - La place des habitants dans la gouvernance: un groupe de réflexion "renouvellement du quartier" à partir du Conseil-Citoyen et intégration aux comités de pilotage et de suivi

L'association des habitants a déjà été évoquée précédemment. En termes de gouvernance, des représentants du Conseil Citoyen seront intégrés au Comité de pilotage et dans les commissions thématiques.

Les habitants participeront à l'ensemble de l'élaboration du projet au sein d'une commission spécifique du Conseil Citoyen, mise en œuvre spécifiquement pour le projet de rénovation urbaine.

Globalement, les habitants devront être présents (leurs représentants) à chaque phase décisionnelle du projet.

4-3-4 - L'intégration des futurs maitres d'ouvrage et investisseurs: conférence des maitres d'ouvrage

Un quatrième type d'instance technique sera créée si besoin en phase opérationnelle: la conférence des maitres d'ouvrage et investisseurs. cette instance aura pour objectif d'harmoniser les interventions de tous les maitres d'ouvrage dans un projet global dont la cohérence doit être maintenue.

Cette conférence permettra une harmonisation globale des pratiques, des commandes passées aux maitres d'œuvre et une réflexion conjointe sur l'investissement, public et privé sur le renouvellement urbain.

Cette conférence devra intervenir plus particulièrement pendant la phase de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine. Une première réunion en fin de phase de préfiguration est également utile pour appréhender une approche globale des nécessités d'investissement pour le renouvellement urbain.

5 - Modalités de financement du programme de préfiguration :

5-1 - Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain:

Une équipe spécifiquement dédiée à l'opération de renouvellement urbain des Canourgues sera mise en place dès la signature du protocole de préfiguration. Cette équipe est envisagée dans la cohérence globale du projet de mise en œuvre de la Politique de la Ville par Agglopole-Provence.

Elle sera donc recrutée par la communauté d'agglomération et intégrée à l'équipe de développement social et urbain.

L'équipe sera composée comme suit:

- Un directeur de Projet Politique de la Ville, en charge particulière de l'opération de renouvellement urbain dirigera conjointement la Politique de la Ville et la rénovation urbaine. Le temps de travail du directeur sur le projet de

rénovation urbaine des Canourgues est évalué à 60% d'un équivalent-temps plein.

- Un chargé de mission spécifique "Renouvellement urbain" sera recruté par la communauté d'agglomération et aura pour mission d'opérationnaliser les dossiers relatifs à cette opération. Ce poste est un plein temps de cadre administratif ou technique.

- Un référent administratif assistera l'équipe projet dans la gestion administrative et financière. Ce poste est un plein temps mutualisé entre la Politique de la Ville et la rénovation urbaine, affecté spécifiquement aux actes nécessaires au PRU.

Afin de maximiser l'efficacité, l'équipe sera élargie par l'apport et le soutien des personnels de la communauté d'agglomération en charge de thématiques incidantes avec le projet (chargé de mission aménagement, habitat, ingénieurs en charge de l'environnement, des transports).

La demande de financement de l'Agence porte sur le directeur de projet et le chargé de mission, dont les coûts de postes globaux sont évalués à 205000 €. L'intervention financière de l'agence portera sur le coût de poste du chargé de mission, évalué à 115000€ sur 18 mois.

Cette équipe est volontairement intégrée à la Politique de la Ville, celle-ci devant être considérée comme une politique transversale alliant projet urbain et projet social au sein du projet global de territoire exposé dans le Contrat de Ville.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maitre d'Ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention HT	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaires (mode de calcul, cofinancements)	Date de démarrage (mm/aa)	Durée en mois
EQUIPE-PROJET	QPV	CAAP	142000	50%	71000		01/2016	18 MOIS

5-2 - 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

L'agence nationale de la rénovation urbaine est appelée à cofinancer le programme d'études sur :

- Une étude du chauffage urbain et de transition énergétique portant sur le QPV. Cette étude sera réalisée en 2 temps : une première tranche posera le diagnostic technique, financier et juridique et proposera divers scénarii pour après 2020 (date de renouvellement de la concession). La seconde phase, à partir du ou des 2 scénarii retenus, établira des solutions et un cahier des charges techniques pour l'avenir.

- Une étude pré-opérationnelle concernant les transports et les déplacements. Cette étude a pour programme d'envisager des améliorations du service de desserte du QPV et son raccordement à la ville et à l'agglomération (déplacement des lignes, des terminus, caractéristiques des voiries, qualité du

service). L'étude recherchera les solutions techniques pour favoriser les échanges de modes de transports à proximité du centre commercial.

- Une étude visant à définir un programme d'amélioration et de transformation des espaces de proximité et des Rez-de-chaussée des immeubles de logements sociaux, dans une optique de semi-résidentialisation de ces espaces.
- Une étude de définition du secteur d'aménagement Saint-Norbert – Maracana. Ce secteur est celui qui est impacté par les démolitions et dans lequel les maitres d'ouvrages souhaitent une diversification fonctionnelle, sociale et de l'habitat. Cette étude devra proposer un plan directeur détaillé des aménagements à mettre en œuvre par la convention pluri-annuelle de rénovation urbaine.
- Une étude du marché du logement dont l'objectif est de pouvoir mieux identifier les « produits-logement » constructibles dans le cadre de la mixité voulue pour l'habitat et les mieux adaptés aux besoins des ménages.

Par ailleurs l'Anru sera appelée à cofinancer une mission d'AMO et d'OPCU pour l'ensemble de l'opération. Cette AMO devra pouvoir assister le porteur de projet dans l'organisation, la programmation et le suivi de l'opération. Elle devra également être en mesure d'élaborer des cahiers des charges pour les maitres d'ouvrage finaux. Elle coordonnera les diverses interventions (maitres d'œuvres et services) et participera aux divers actes d'association des habitants au projet.

En dernier lieu, l'Anru cofinancera l'équipe-projet et notamment le poste de chargé de mission opérationnel pendant une durée égale à celle du protocole, soit 18 mois.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV ou EPCI)	Maitre d'Ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention HT	Taux de subven-tion	Montant de subvention	Commentaires (mode de calcul, cofinancements)	Date de démarrage (mm/aa)	Durée en mois
Etude chauffage urbain et transition énergétique	QPV ZUS	CAAP	75000	20%	15000		04/2016	6MOIS
Etude pré-opérationnelle transports et déplacements	QPV ZUS	CAAP	30000	50%	15000		06/2016	4MOIS
Etude de résidentialisation (Rez-de-chaussée, espaces de proximité)	QPV	Commune	20000	50%	10000		09/2016	4MOIS
Etude d'aménagement secteur saint-Norbert	QPV	CAAP	60000	50%	30000		06/2016	6MOIS
Mission AMO-OPCU	QPV	CAAP	60000	50%	30000		04/2016	18 MOIS
Etude de marché du logement	QPV	CAAP	20000	30%	6000		04/2016	3 MOIS

Les résultats de ces études et expertises feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et aux partenaires du projet en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

5-3 - Modalités de financement des opérations par l'ANAH des études et expertises du programme de travail

Les opérations financées par l'ANAH, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9.

Les résultats de ces études et expertises feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et aux partenaires du projet en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV ou EPCI)	Maitre d'Ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention HT	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaires (mode de calcul, cofinancements)	Date de démarrage (mm/aa)	Durée en mois
Etude globale copropriétés anciennes	QPV	CAAP	36000	50%	18000		04/2016	4MOIS

L'étude cofinancée par l'ANAH est une étude globale de la santé immobilière, financière et sociale des copropriétés édifiées avant 1980. Ces ensembles peuvent présenter d'importantes fragilités et risquent une dé-qualification faute de travaux suffisants sur le plan thermique et de la performance énergétique. Il est également nécessaire de s'interroger sur le peuplement de ces ensembles et son évolution récente, de façon à veiller à ce que les équilibres sociaux et une mixité sociale suffisants y soient confortés.

Cette étude devra également permettre d'évaluer la nécessité et les modes d'intervention publics éventuels à mettre en œuvre dans le cade de l'opération globale.

5-4 - Modalités de financement des opérations par la CDC

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la CDC et les différents maitres d'ouvrage concernés, et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV ou EPCI)	Maitre d'Ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention HT	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaires (mode de calcul, cofinancements)	Date de démarrage (mm/aa)	Durée en mois
Etude de mutabilité foncière	QPV et Ville (reconstitution)	CAAP	20000	50%	10000		09/2016	3MOIS
Etude de marché immobilier d'entreprises	QPV	CAAP	20000	50%	10000		06/2016	4MOIS
Etude d'aménagement secteur Cap Canourgues	QPV	CAAP	60000	20%	12000		06/2016	6MOIS

L'intervention de la Caisse portera principalement sur les opérations à vocation économique. Une opération inscrite dans le programme

Elle est ainsi déjà intervenue en cofinançant, avec l'EPARECA et la Commune de Salon, une étude préalable pour la restructuration du Cap Canourgues.

Dans le cadre du présent protocole, la Caisse participera au financement :

- De l'étude de marché portant sur l'immobilier d'entreprises. Cette étude a pour objectif de définir quelles activités seraient adaptées au programme de renouvellement urbain des Canourgues et quel type de locaux pourraient être produits et commercialisés dans ce cadre
- De l'étude mutabilité foncière dont l'un des axes est d'identifier les conditions foncières de faisabilité d'une opération à vocation économique,
- De l'étude de réalisation de l'aménagement du secteur Cap-Canourgues – Avenue de Provence, ayant pour objet d'élaborer le plan directeur détaillé de ce secteur et d'étudier les interfaces entre l'opération de restructuration du centre commercial et les espaces dédiés aux échanges multimodaux et plus globalement au renforcement de l'attractivité de cette partie du quartier.

5-5 - Modalités de financement des opérations par les autres partenaires

5-5-1 Conseil régional:

La région n'est pas signataire du présent protocole, du fait des incertitudes du contexte institutionnel. Cependant, elle pourra, si telle est la décision de l'exécutif régional, le devenir par voie d'avenant. Les crédits prévus par la Région en droit commun ou dans le cadre du programme RHEA 2 seront cependant mobilisables.

5-5-2 Conseil départemental:

Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône interviendra au titre de ses actions de droit commun.

Ses interventions financières se concentreront sur la phase couverte par la convention pluriannuelle de rénovation urbaine.

Aucune intervention n'est prévue dans le cadre du protocole de préfiguration.

5-5-3 Bailleurs:

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV ou EPCI)	Maitre d'Ouvrage (raison sociale)	Bailleur financeur	Assiette de subvention HT	Taux de subven -tion	Montant de subvention	Commentaires (mode de calcul, cofinancements)	Date de démarrage (mm/aa)	Durée en mois
Opération de réhabilitation LOGIREM première phase	QPV	LOGIREM	LOGIREM					1ER SEMESTRE 2016	

Opération de réhabilitation Phocéenne d'habitations première phase	QPV	Phocéenne	Phocéenne					1er trimestre 2016	
Etudes liées la réhabilitation LOGIREM	QPV	LOGIREM	LOGIREM	ND	100%	ND		2016	4 mois
Etudes liées la réhabilitation Phocéenne	QPV	Phocéenne	Phocéenne	ND	100%	30000		2016	4 mois

5-5-4 Autres financeurs:

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV ou EPCI)	Maitre d'Ouvrage (raison sociale)	Dénomination financeur	Assiette de subvention HT	Taux de subven-tion	Montant de subvention	Commentaires (mode de calcul, cofinancements)	Date de démarrage (mm/aa)	Durée en mois
Etude de faisabilité Cap Canourgues	QPV	EPACECA	EPARECA	35000	100%	35000		01/01/2016	4 mois
Etude de mutabilité foncière	QPV et ville (reconstitution)	CAAP	EPF-PACA	20000	25%	5000		09/2016	3mois
Etude de chauffage urbain et de transition énergétique	QPV	Commune	ADEME	75000	20%	15000		06/2016	6 MOIS

6 - Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Aucune opération d'investissement n'est financée au titre du protocole de préfiguration.

7 - Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève à l'issue de l'ensemble des opérations prévues au programme de travail, soit le 30 juin 2017. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

Les opérations autorisées par anticipation pourront se dérouler sur une durée plus longue et feront dans ce cas l'objet d'une intégration détaillée dans la convention pluriannuelle de rénovation urbaine.

8 - L'échéancier de mise en œuvre du protocole et 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 de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues

au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Un échéancier figurant en annexe fixe les engagements, les durées et les points de rendez-vous nécessaires à la bonne fin de la phase préfigurative.

9 - Conditions juridiques de mise en œuvre:

9-1 - Contreparties mises à disposition d'Action-Logement

Le financement par l'Anru des projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, 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.

9-2 . Intégration des exigences d'insertion des habitants des CPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

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

9-3 - Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

9.3.1 Le financement des opérations par l'Anru:

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maitre d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 177 000€, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. 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

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier 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.

9.3.2 Le financement des opérations par l'Anah

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 18000 €, 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 maitre d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

9.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

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.

9.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Les aides accordées par les autres partenaires, mentionnées dans le tableau en annexe 13, seront précisées selon les procédures propres à chaque partenaire.

9-4 - Contrôle et audits

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

Le cas échéant, les maitres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection générale, etc...).

9-5 - 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.

Il 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 maitres d'ouvrage;

- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maitres 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 lieu au constat, qui peut impliquer lé remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence;
- le réexamen du-protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

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

9-6 - Clause de mise à jour et de renégociation du protocole: prendre en compte les évolutions institutionnelles (passage à la métropole)

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.

9-7 - Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

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.

9-8 - Conditions d'attribution des concours financiers de l'agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissancé 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.

10- Dates et signatures

10 - SIGNATAIRES

Monsieur Bouillon, Préfet de la Région PACA et des Bouches-du-Rhône	**Monsieur ROUSSET Préfet délégué à l'Egalité des Chances, représentant l'Anru**
Date de signature 03 OCT. 2016	Date de signature
Monsieur Nicolas ISNARD, Maire de Salon-de-Provence	**Le président d'Agglopole-Provence**
Date de signature	Date de signature
P/O	
Le Directeur Général de Famille et Provence	**Le délégué régional de l'Anah**
L'association régionale HLM, représentée par	**La Directrice Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations**
Date de signature	Date de signature
Pour le Président Par délégation Philippe OLIVIERO Directeur	Le Directeur Territorial Didier Sorel
Le directeur Général de 13-Habitat	**Le Président du directoire de LOGIREM**
Date de signature	Date de signature
Le Directeur Général Eric TAVERNI	logirem Eric Pinatel Président du Directoire SA D'HLM A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE AU CAPITAL DE 3 278 777 € | TÉL. 04 91 28 01 01 111 Boulevard National | BP 80204 | 13302 Marseille Cedex 3 RCS MARSEILLE B 060 804 770 | SIRET 060 804 770-00075 TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 06 060 804 770 CODE APE 6820 A . CCP 354307 F MARSEILLE
Le directeur général de la Société Phocéenne d'Habitations	**Le Président de la SEMISAP**
Date de signature	Date de signature

11 – LISTE DES ANNEXES :

Annexe 1 : échéancier de pilotage

Annexe 2 : liste des études

Annexe 3 : maquette financière

Annexe 4 : sites potentiels de reconstitution de l'offre

Table des matières

A - Ambitions et Objectifs 5
0 - Le contexte intercommunal 5
1 - Le quartier d'intervention : rappel des éléments de diagnostic 6
1-1- L'inscription du Projet dans la continuité 6
2 - Les Ambitions et orientations stratégiques 7
2-1 - Les ambitions politiques 7
2-2 - Un horizon temporel long: Canourgues 2030 8
2-3 - La croisée des échelles d'intervention 8
2-4 - La transformation urbaine: inscrire la rénovation urbaine dans un projet social et urbain global 9
3 - Les premiers objectifs de renouvellement urbain 10
3-1 - Vers une mixité sociale, fonctionnelle et d'habitat 10
3-2 - Les objectifs détaillés 11
B - La mise en œuvre du changement 17
1 - L'intégration au Projet de territoire de la Politique de la Ville : projet social et projet urbain 17
2 - La stratégie de relogement et d'attributions 19
2-1 - Articulation avec la convention intercommunale de mixité sociale 20
2-2 - La volonté de déségrégation 20
3- La stratégie de reconstitution de l'offre de logements 23
3-1 - Le renouvellement dans le quartier prioritaire 23
3-2 - Le renouvellement aux marges du quartier, hors ZQP 24
3-3 - Le renouvellement dans la ville et l'agglomération 26
4 - Vers un éco-quartier: une méthode de convergence vers les objectifs de quartier durable: axes de développement spécifiques au projet des Canourgues 26
C - Points d'attention et approfondissements demandés par l'Agence 28
D - Les engagements 29
1 - Le programme de travail à réaliser pendant la phase de préfiguration 29
1-1 - Programmes d'études 29
1-2 - La mise en place d'une ingénierie complète: l'équipe-projet, l'assistance à maitre d'ouvrage et la MOUS relogement 31
1-3 - Elaboration de la convention intercommunale de mixité sociale 32
1-4 - Définition des contreparties consenties à Action-Logement 33
1-5 - Mise en place des actions sociales et économiques: clauses sociales, programme Art-Culture-Territoire, accompagnement social 33
2 - Programmes d'actions autorisées par anticipation 35
2-1 - Relogement du Saint-Norbert: DID, relogement, sécurisation 35
2-2 – Relogement : opération AMETIS - 13-HABITAT 36
2-3 - Travaux préalables du programme de réhabilitation du parc LOGIREM 36
2-4 - Travaux préalables du programme de réhabilitation du parc de la Phocéenne d'Habitations - CIL 37
2-5 - Aménagement de la Maison des Projets 38
2-6 - Travaux d'aménagement d'une liaison piétonnière à proximité de l'Archipel 39
3 - L'association des habitants 40

3-1 - La maison des projets: lieu d'information, lieu d'écoute des habitants, lieu d'ateliers de conception participative des projets 40
3-2 - Le Conseil Citoyen: une mission de consultation à l'amont et de suivi global à l'aval 41
3-3 - La participation active: capitaliser l'expérience acquise lors des programmes antérieurs "Nouveaux commanditaires" et "Quartiers Créatifs": une méthode de conception de terrain 41
4 - La gouvernance de l'opération 43
4-1 - L'ingénierie sociale et urbaine 43
4-2 - Les moyens d'analyse de la soutenabilité financière du projet: un comité des financeurs 48
4-3 - La gouvernance 48
5 - Modalités de financement du programme de préfiguration 49
5-1 - Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain 49
5-2 - 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 50
5-3 - Modalités de financement des opérations par l'ANAH des études et expertises du programme de travail 52
5-4 - Modalités de financement des opérations par la CDC 52
5-5 - Modalités de financement des opérations par les autres partenaires 53
6 - Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration 54
7 - Durée du protocole de préfiguration 54
8 - L'échéancier de mise en œuvre du protocole et conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain· points de rendez-vous avec l'ANRU 54
9 - Conditions juridiques de mise en œuvre 55
9-1 - Contreparties mises à disposition d'Action-Logement 55
9-2 . Intégration des exigences d'insertion des habitants des CPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 55
9-3 - Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 55
9-4 - Contrôle et audits 56
9-5 - Conséquences du non-respect des engagements 56
9-6 - Clause de mise à jour et de renégociation du protocole: prendre en compte les évolutions institutionnelles (passage à la métropole) 57
9-7 - Traitement des litiges 57
9-8 - Conditions d'attribution des concours financiers de l'agence 57
10- Dates et signatures 57

ANNEXE 8: ECHEANCIER

ECHEANCIER DE LA PHASE DE PREFIGURATION	
31/12/2015	SIGNATURE DU PROTOCOLE
01/03/2016	RECRUTEMENT CHARGE DE MISSION
	Installation Conseil Citoyen
	Engagement de la communication
01/04/2016	LANCEMENT AO AMO
	LANCEMENT AO MOUS
	LANCEMENT AO PREMIERES ETUDES
01/06/2016	DEMARRAGE AMO
	Cahier des charges deuxième phase
	DEMARRAGE PREMIERES ETUDES
	DEMARRAGE MOUS
01/10/2016	COTEC
	Premières conclusions
15/10/2016	**COPIL INTERMEDIAIRE: REVUE DE PROJET**
	Premières orientations
01/11/2016	LANCEMENT ETUDES 2EME PHASE
	Cahiers des charges troisième phase d'études
01/02/2017	COTEC
	Deuxièmes conclusions
15/02/2017	**COPIL INTERMEDIAIRE: REVUE DE PROJET**
	Deuxièmes orientations
01/03/2017	LANCEMENT 3EMES ETUDES
	PREPARATION CONVENTION
01/06/2017	COTEC
	Conclusions finales
15/06/2017	**COPIL DE VALIDATION DE LA CONVENTION**
	décision finale
01/07/2017	**SIGNATURE DE LA CONVENTION**

PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME D'ETUDES DE LA PHASE PREFIGURATIVE

Intitulé de l'étude	Objectifs de l'étude	Contenus de l'étude	Echelle	Maitre d'ouvrage	Coût	Co-financements	Durée
Etude technique démolition Saint-Norbert	Connaître les contraites - Evaluer les coûts - Etablir un permis de démolir	Diagnostics techniques: amiante, plomb, etc... Choix des procédés techniques	QPV	13-Habitat			3 mois
Etude technique démolition rue de Berne	Connaître les contraites - Evaluer les coûts - Etablir un permis de démolir	Diagnostics techniques: amiante, plomb, etc... Choix des procédés techniques	QPV	Commune		Néant	2 mois
Enquete sociale démolition	Connaître les familles à reloger Connaître les besoins et les souhaits	Enquete sociale exhaustive auprès des familles devaznt être relogées	QPV	Commune 13-Habitat	30 000	Ville - 13-Habitat - ANRU	3 mois
Etude globale copropriétés anciennes	Connaître l'état technique général Connaître les performances énergétiques Connaître les difficultés sociales Connaître les difficultés économiques Connaitre l'occupation sociale	Diganostic technique succinct logements et parties communes Diagnostic d'occupation et de peuplement	ZUS	CAAP	36 000	ANAH 50% COMMUNE 50%	4 mois
Etude de marché logement	Identifier les produits logements adaptés au marché et au quartier	Etude des besoins de logements Etude de commercialisation	QPV et périphéries	CAAP	20 000	ANRU 30% CAAP 70%	3 mois
Etude d'occupation du parc social	Connaître l'état de la sur et sous-occupation Identifier les mutations et parcours	Pointage de l'occupation Evaluation de la mixité dans le parc	QPV et périphéries	CAAP	20 000	Néant	4 mois
Etude de mutabilité foncière	Identifier les mutations foncières nécessaires en fonction des options d'aménagement Evaluer les potentialités foncières	Identifier les terrains à faire muter Evaluation des coûts fonciers Recherche de foncier Identifier les échanges de foncier nécessaires en pied d'immeubles	QPV et zones de reconstitution	Commune	20 000	EPF-PACA 25% CDC 25% CAAP 50%	4 mois
Etude du chauffage urbain et de transition énergétique	Connaitre l'état des installations Identifier les options stratégiques Identifier les besoins de travaux Elaborer la future concession Articuler la réhabilitation thermique des bâtiements et le mode de chauffage	Diagnostic technique de l'état du réseau et de la chaufferie Diagnostic économique du prix de revient Prorammes d'intervention sur les bâtiements Phase optionnelle: identification des solutions techniques nécessaires sur chaufferie, réseau primaire et secondaire, interventions sur bâtiments	QPV et ZUS	CAAP-Commune	75 000	ANRU 20% ADEME 20% CAAP 20% Commune 40%	8 mois

PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME D'ETUDES DE LA PHASE PREFIGURATIVE

Intitulé de l'étude	Objectifs de l'étude	Contenus de l'étude	Echelle	Maitre d'ouvrage	Coût	Co-financements	Durée
Etudes de réhabilitation du parc social	Connaître les performances énergétiques des bâtiments actuels Identifier les travaux nécessaires: amélioration de la performance énergétique des logements, réhabilitation des façades, recomposition des logements, amélioration des rdc	En lien avec l'étude du chauffage urbain, Etude thermique des logements et parties communes Etude des besoins de restructuration Etude de faisabilités techniques	QPV	Bailleurs	90 000	ANRU programme de réhabilitation global	6 mois
Etude de sûreté sécurité publique	Identifier les moyens de sécurisation passive	Etude globale de sûreté du quartier Préconisations sur projets	QPV ZUS	CAAP-Commune	30 000	CAAP 45% Commune 55%	4 mois
Etude de restructuration école Saint-Norbert	Identifier les besoins de restructuration de l'équipement Identifier les besoins de réhabilitation	Etude technique de l'état actuel Proposition de restructuration	QPV	Commune	40 000	Néant	6 mois
Levés topographiques Cap Canourgues et seceur Saint-Norbert	Disposer des données topographiques	Levés topographiques et de réseaux	QPV ZUS	Commune	16 000	Néant	6 mois
Diagnostics des réseaux	Connaissance de l'état des réseaux Identification des besoins de dévoiement ou de rétablissement	Relevés des réseaux Diagnostic de l'état actuel	QPV ZUS	CAAP-Commune	ND	Néant	6 mois
Etude de faisabilité de la restructuration du Cap Canourgues	Proposer des scénari de restructuration	Etude pré-projets Défibition du scénario opérationnel	QPV	EPARECA	35 000	EPARECA 100%	4 mois
Etude de marché immobilier d'entreprises	Identification des besoins en immobilier économique Déterminer les produits ciblés (type d'activités, types de locaux) Identifier les modes d'investissement	Etude du marché immobilier économique Etude de commercialisation Scénari de faisabilité	QPV	CAAP	20 000	CDC 50% CAAP 50%	4 mois
Etude pré-opérationnelle transports Déplacements	Identifier les amliorations des lignes de transports urbains Connaître les besoins de déplacement Identifier les besoins techniques d'échange	Etude des déplacements actuels Evaluation des besoins en fonction de l'échangeur et du parking-relais Scénaris techniques d'amélioration des services: déplacements de lignes ou d'arrêts, Spacialisation du point d'échange multimodal,	QPV-ZUS	CAAP	30 000	ANRU 50% CAAP 50%	6 mois

PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME D'ETUDES DE LA PHASE PREFIGURATIVE

Intitulé de l'étude	Objectifs de l'étude	Contenus de l'étude	Echelle	Maitre d'ouvrage	Coût	Co-financements	Durée
Etude de transformation des rdc des immeubles de logements sociaux et semi-résidentialisation	Connaître l'état des locaux Déterminer les transformations souhaitables Articuler espace public et espace privé	Inventaire et diagnostic de l'état des locaux Inventaire des articulations entre domaine public et domaine privé Scénari de semi-résidentialisation	QPV	Commune	20 000	Néant	6 mois
Définition des secteurs d'aménagement Cap Canourgues	Disposer d'un schéma directeur d'aménagement	Scénari techniques d'aménagement	QPV-ZUS	CAAP-Commune	60 000	CDC 20% CAAP 80%	8 mois
Définition du secteur d'aménagement saint-Norbert-Maracana	Elaborer un programme de renouvellement urbain	Scénari de programmation Scénari d'aménagement	QPV	CAAP-Commune	60 000	ANRU 50% COMMUNE 50%	8 mois
Etude d'aménagement de la maison des projets	Elaborer le projet de maison du projet	Diagnostic des locaux Programme Projet d'aménagement	QPV	Commune	ND	COMMUNE 100%	

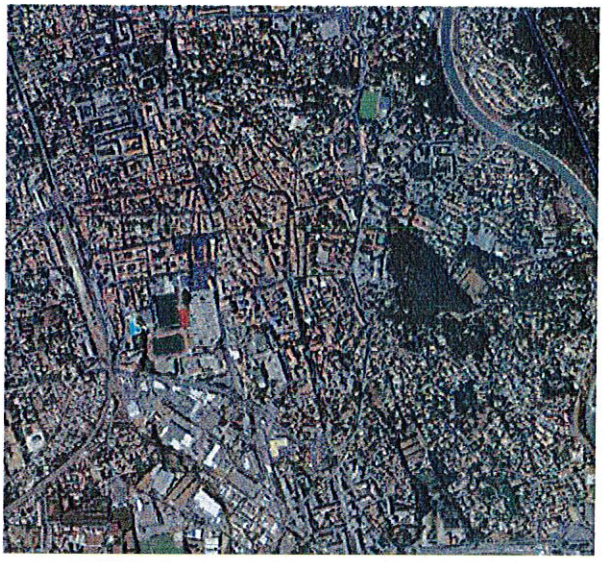
PROTOCOLE DE PREFIGURATION DE L'OPERATION DE RENOVATION URBAINE DES CANOURGUES

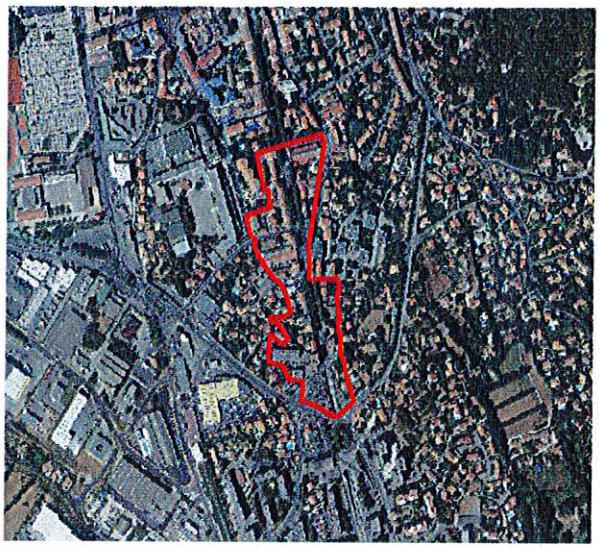
ANNEXE : sites potentiels identifiés de reconstitution de l'offre

Les sites présentés ci-après sont issus des Objectifs de logements sociaux pour la Commune de Salon de Provence, tels qu'inscrits au Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal en juillet 2015. Cette programmation a pour horizon 2030.

Ces 6 sites font ainsi l'objet d'une Servitude de Mixité Sociale (SMS) qui impose au constructeur un pourcentage de logements sociaux selon une répartition elle aussi donnée (L 123-2 b du Code de l'Urbanisme).

1) Allées de Craponne





200 logements sont attendus sur ce secteur.
La part de logements sociaux à produire s'élève à 30 %, donc 60 logements. 20 % en PLS, soit 12 logements ; 50 % en PLUS soit 30 logements et enfin 30 % en PLAI donc 18 logements.

Une première opération est projetée sur un foncier privé au sud des allées de Craponne. Le porteur de l'opération envisage 41 logements sociaux. Le bailleur social projeté est la SEMISAP.

Il n'existe pas d'emprises publiques sur ce secteur ; les autres opérations à venir seront donc sur des parcelles privées à l'initiative d'opérateurs privés.
Les allées de Craponne sont identifiées dans le PLU actuel et dans celui à venir comme une zone de densification urbaine (emprise au sol et hauteur importantes ; la forme urbaine privilégiée par les promoteurs-constructeurs reste la construction d'immeubles collectifs).

Récemment, une parcelle bâtie de 1 400 m², partie sud des allées de Craponne a été mise en vente au prix de 950 000 €, soit 678 €/m² de terrain. Ce bien comprend 2 maisons représentant 290 m², 1 commerce de 100 m², 3 appartements totalisant 106 m².

Un terrain de 275 m², avec une maison de 80 m², a également été mis en vente au prix de 268 000 €, soit 974 €/m² de terrain.

2) R.V. I. (Renault Véhicules Industriels)





90 logements sont projetés sur ce site. La répartition selon le financement du logement social est la même que pour le site précédent.
Il est ainsi projeté 27 logements sociaux répartis comme suit : 5 PLS, 14 PLUS et 8 PLAI.

Le foncier, propriété de l'Etablissement Public Foncier Régional, EPFR PACA, a été acquis dans le cadre de convention entre l'EPFR, la Commune et la Communauté d'Agglomération dans l'objectif de produire du logement, cela dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH).
L'aménagement de ce foncier se fera par un opérateur retenu suite à une consultation sur liste. La cession de l'EPFR au promoteur devrait se faire au plus tard 1er trimestre 2016. La construction pourrait débuter courant 2016 pour une sortie des logements en 2018.

Les projets sont réalisés par un binôme promoteur-bailleur. Sur les 5 candidatures, 2 se sont associés avec 13 Habitat. Le besoin de reconstitution de l'offre de ce bailleur est envisageable sur ce site.
Les prix de vente du logement libre proposés par les candidats sont en moyenne de 2 900 €/m² en collectif ou individuel groupé.
Le Prêt Social Location Accession est projeté à environ 3 400 €/m² pour des bastides ou villas groupées.
En location, le montant au m² de loyer suit la valeur 2015 affichée de 10,7 €.
Le montant des loyers des logements sociaux est 4,92 €/m² pour le PLAI, 5,54 €/m² pour le PLUS et 8,66 €/m² pour le PLS.
L'accession maitrisé est proposé à 2 600 €/m².
Enfin, la vente des logements sociaux s'élève à 1 900 €/m².

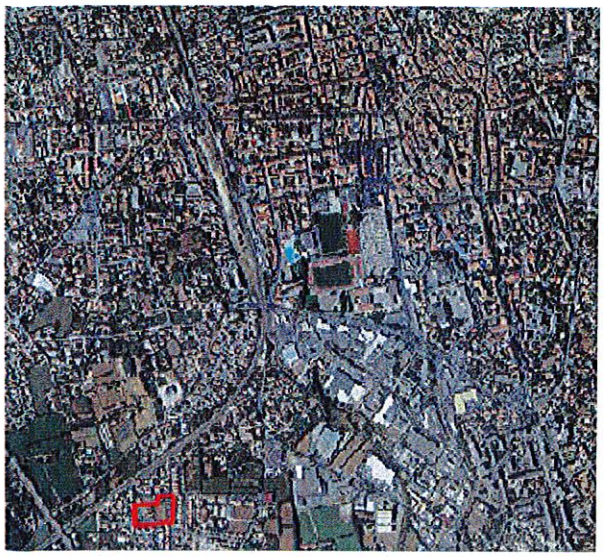
Suivant l'équilibre de l'opération le nombre de logements pourrait augmenter. Dans ce cas de figure, l'aménagement pourrait alors se faire en 2 phases distinctes afin de permettre à la collectivité d'anticiper les besoins en équipements publics des futurs résidents.

Les formes urbaines sont variées, du R+2 en front du boulevard Borel à des maisons individuelles en R+1 au contact de la zone pavillonnaire au Sud du terrain.

Le tenant foncier d'une superficie de 17 603 m² comprenant des hangars industriels, a été vendu en

2012, 2 450 000 €, soit 139 €/m².

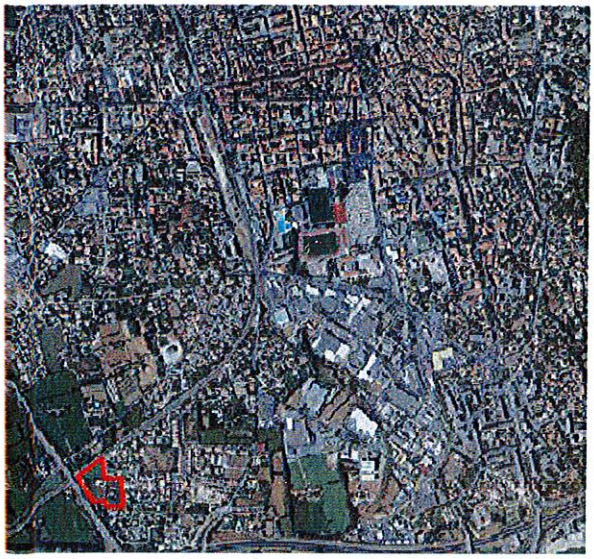
3) Les crozes

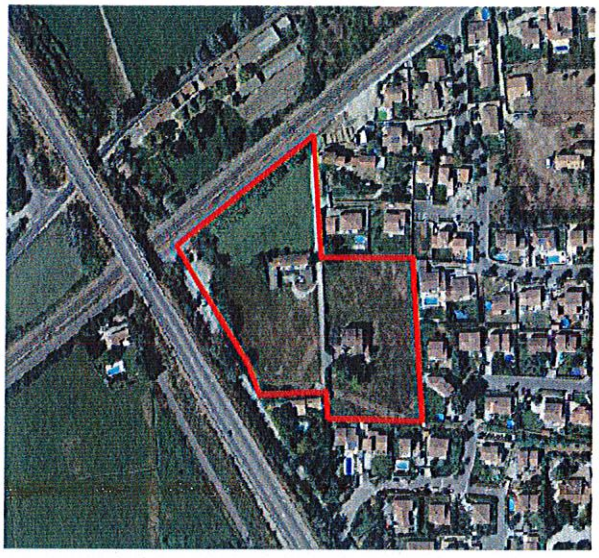




Un permis de construire comprenant 40 logements dont 10 logements sociaux est actuellement en instruction. La commune doit statuer sur ce projet avant mi novembre.
Le PLU définit les logements sociaux comme PLUS.
Le projet mixe petit collectif (R+1) et villas groupées.

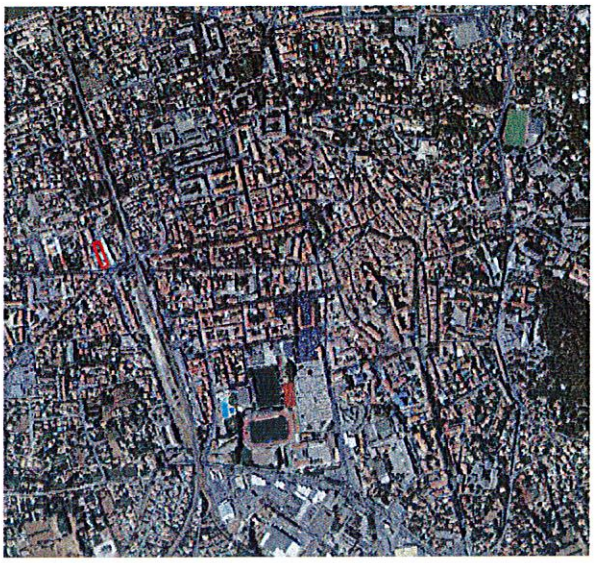
4) Les crozes ouest





Sur cet îlot sont projetés 45 logements dont 14 PLUS.
Il s'agit d'une parcelle privée.

5) Michelet





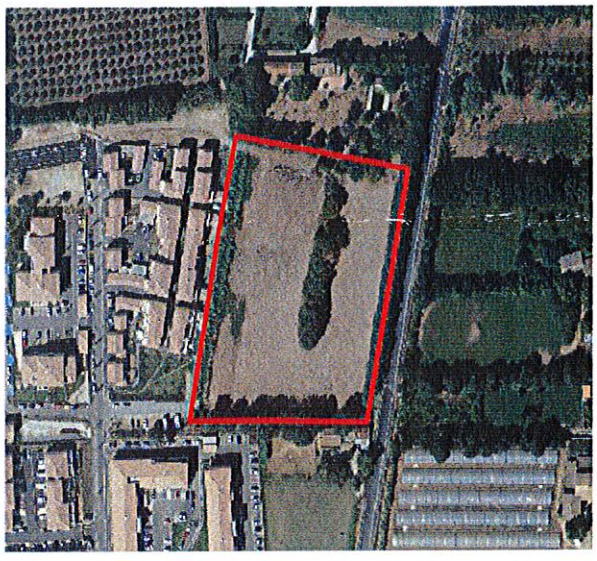
Le projet envisagé sur cette parcelle présente 40 logements sociaux : 8 PLS, 20 PLUS et 12 PLAI. Il est porté par un opérateur privé et le bailleur social de la ville, la SEMISAP.

Toutefois, le projet est mis en suspend et sa mise en œuvre sera décalé dans le temps. En effet, le sous sol a été pollué par la station service essence qui occupait le site autrefois. Le propriétaire actuel n'envisage pas de prendre à sa charge les frais de dépollution et maintient un prix de vente trop élevé.

La forme urbaine retenue parle projet est collective en R + 3.

6) Bel Air





Il est programmé 88 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux répartis en 8 PLS et 18 PLUS

Parallèlement, les zones Urbaines (UA ; UB, UC et UD) ainsi que les zones A Urbaniser (1AUH) sont intégralement couvertes par une Périmètre de Mixité Sociale (PMS, article L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme) dans lequel chaque opération, construction neuve et réhabilitation, à partir de 15 logements et de plus de 800 m² de surface de plancher devra comprendre 20 % de logements sociaux répartis en 50 % de PLUS, 30 % de PLAI, 20 % de PLS ou Prêt Social Locatif pour l'Accession à la Propriété.

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du sysAT'me d'information le : 21/09/2016 ? 11:35)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 506	LOCALISATION													CONTRIBUTIONS																				PRETS		ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	CODE COMMUNE																																					
13103/Salon-de-Provence /QPV régional/Les Canourgues	QP013029	13103																																					
PORTEUR DE PROJET																																							
METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE																																							
N° de protocole(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liés par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																							
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(d'assimilé p	LIEU DE REALISATION N° de QPV commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
506 6013029 14 0001 001 Equipe-projet	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	142 500,00	20,00%	171 000,00	142 500,00	0,00	0,00%	71 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	71 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
506 6013029 14 0001 002 Mission communication	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	25 000,00	50,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
506 6013029 14 0001 003 Etude globale copropriétés anciennes	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	36 000,00	20,00%	43 200,00	36 000,00	10 800,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 200,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	18 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
506 6013029 14 0001 004 Etude de marché logement	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	14 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
506 6013029 14 0001 005 Etude de mutabilité foncière	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	5 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	5 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
506 6013029 14 0001 006 Etude de marché immobilier d'entreprises	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
506 6013029 14 0001 007 Etude pré-opérationnelle transports et dé	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
506 6013029 14 0001 008 Mission AMO - OPCU	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	60 000,00	20,00%	72 000,00	60 000,00	15 000,00	25,00%	15 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
506 6013029 14 0001 009 Etude de programmation et conception urb	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	60 000,00	20,00%	72 000,00	60 000,00	0,00	0,00%	48 000,00	80,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
506 6013029 14 0001 010 Etude de programmation et conception urb	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/METROPOLE D'AIX MARSEILL	60 000,00	20,00%	72 000,00	60 000,00	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
506 6013029 14 0002 001 Etude de chauffage urbain et de transito	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/COMMUNE DE SALON DE PROV	75 000,00	20,00%	90 000,00	75 000,00	30 000,00	40,00%	15 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	20,00%	15 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
506 6013029 14 0002 002 Etude de sureté publique	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/COMMUNE DE SALON DE PROV	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	16 500,00	55,00%	13 500,00	45,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
506 6013029 14 0002 003 Levés topographiques secteurs d'aménage	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/COMMUNE DE SALON DE PROV	16 000,00	20,00%	19 200,00	16 000,00	16 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
506 6013029 14 0002 004 Etude de résidentialisation (rez-de-chaus	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	13/COMMUNE DE SALON DE PROV	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V
506 6013029 14 0003 001 Etude de faisabilité Cap Canourgues	NPR	QP013029					0,00	0,00	0,00	59/EPARECA/42082955800022	35 000,00	20,00%	42 000,00	35 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		674 500,00		809 400,00	674 500,00	153 300,00	22,73%	231 750,00	34,36%	0,00	0,00%	7 200,00	1,07%	0,00	0,00%	32 000,00	4,74%	0,00	0,00%	18 000,00	2,67%	55 000,00	8,15%	177 250,00	26,28%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				674 500,00		809 400,00	674 500,00	153 300,00	22,73%	231 750,00	34,36%	0,00	0,00%	7 200,00	1,07%	0,00	0,00%	32 000,00	4,74%	0,00	0,00%	18 000,00	2,67%	55 000,00	8,15%	177 250,00	26,28%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

03 OCT. 2016