CONVENTION PLURIANNUELLE

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

SECTEUR CENTRE DE VITROLLES

COFINANCE PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale, ou par délégation, par son délégué territorial dans le Département,

L'État, représenté par le Préfet de Département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le Département,

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente, ci-après désigné « le porteur de projet »,

La commune de Vitrolles, représentée par le Maire,

Logis Méditerranée / 1001vies habitat, représenté par la Présidente du Directoire,

13 Habitat, représenté par sa Présidente,

Action Logement Services, représenté par sa Directrice Régionale PACA et Corse dûment habilitée aux fins des présentes,

Foncière Logement, représentée par sa Présidente

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Banque des Territoires - Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Régional,

La Région Provence Alpes Côte d'Azur représentée par son Président,

Le Département des Bouches du Rhône représenté par sa Présidente,

…

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

SOMMAIRE

PRÉAMBULE *6*

LES DÉFINITIONS *7*

TITRE I - LES QUARTIERS *8*

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN *9*

Article 1. Les éléments de contexte 9

Article 1.1 Le contexte métropolitain 9

Article 1.2 Le contexte territorial 9

Article 1.3 Le contexte du quartier 10

Article 1.4 Le bilan du PNRU 11

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 13

Article 2.1 La vocation du quartier et les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 13

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 14

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine 16

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 17

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 17

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 19

Article 4. La description du projet urbain 22

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 22

Article 4.2 La description de la composition urbaine 23

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 24

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 25

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 25

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 26

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 28

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 31

Article 7.1 La gouvernance 31

Article 7.2 La conduite de projet 33

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 34

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 36

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 37
Article 8. L'accompagnement du changement 38
Article 8.1 Le projet de gestion 38
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 40
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 45
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 46
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel . 46
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 46
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 50
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 51
Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » 51
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 52
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 54
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU 54
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 54
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 54
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 54
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 54
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ... 56
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 56
Article 12.1 Le reporting annuel 56
Article 12.2 Les revues de projet 56
Article 12.3 Les points d'étape 57
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ... 57
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 57
Article 13. Les modifications du projet 57
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 57
Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention 58
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 58
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 58
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 58
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 58
Article 14.3 Le contrôle et les audits 59
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 59
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 59
Article 14.6 Le traitement des litiges 60

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....60

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU..... 60

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet..... 61

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers..... 61

Article 17.1 Communication..... 61

Article 17.2 Signalétique..... 61

TABLE DES ANNEXES.....

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - A – présentation du projet ;
  - B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration du Conseil de Territoire du Pays d'Aix (C0507) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement de l'ANRU, le[1] 24 février 2020

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques[2].

[1] *Pour les projets régionaux, il s'agit de la date à laquelle un avis est formulé par le délégué territorial de l'ANRU sur le dossier de convention pluriannuelle NPNRU concerné*

[2] *Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.*

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- **L'« opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'ANRU**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.

- **« Partie prenante »** : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.

- **« Partenaire associé »** : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier d'intérêt régional :

QP013018	**13**	**Vitrolles**	**Secteur Centre**

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Article 1.1 Le contexte métropolitain

Depuis 2014, les anciens EPCI et depuis 2016 la Métropole Aix-Marseille¬ Provence (AMP) réparti en 6 conseils de territoire s'inscrit dans l'ambition du NPNRU avec 21 quartiers en renouvellement urbain (11 qualifiés d'intérêt national et 10 d'intérêt régional). La phase de préfiguration des projets de renouvellement urbain sur le territoire métropolitain a donné lieu à la signature de 5 protocoles de préfiguration dont celui du Territoire du Pays d'Aix signé le 18 décembre 2015 et modifié par avenant en date du 11 avril 2019.

Compte tenu des singularités et des configurations territoriales, la contractualisation visant la mise en œuvre opérationnelle des projets sur le territoire AMP donne lieu à la signature d'une part d'une convention-cadre et d'autre part de conventions « quartiers ». La convention-cadre pluriannuelle du renouvellement à l'échelle métropolitaine a été signée le 13 février 2020. Celle-ci porte sur les engagements et les éléments de programmation transversaux à toutes les conventions « quartiers » telle que la présente convention.

Mise en place au 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence est un vaste territoire de 3150 km², constitué de 92 communes, et regroupant 1,83 millions d'habitants. Malgré une croissance démographique faible de 2007 à 2012 (+ 0,1% par an) la métropole représente une échelle de contexte urbain en mutation dans une réelle dynamique positive en termes économique et en termes d'emploi (+0,5 % par an de 2007 à 2012), qui permet de confirmer la tendance d'inversion du déclin des décennies antérieures. Les projections de l'INSEE prévoient 200 000 habitants supplémentaires pour la Métropole à l'horizon 2030 et le SCOT 2012 retenait comme objectif pour le territoire, malgré un contexte de rareté foncière, le choix de « tirer » le développement de la Métropole, avec des centralités métropolitaines, des centralités structurantes, des centralités de proximité, dont plusieurs impactent directement les quartiers concernés par le Contrat de Ville. Cette stratégie de développement économique et de rééquilibrage des territoires, s'accompagne d'un objectif de construction de 80 000 logements.

Sur ces bases, la collectivité est aujourd'hui en cours de renouvellement de ses documents de stratégie territoriale : PLUi, SCOT et Projet Métropolitain sont en cours de construction et le processus d'élaboration du PLH métropolitain, suspendu en 2019, a été relancé, avec pour objectif une approbation et une entrée en application en 2022-2023.

Par ailleurs, le chantier prioritaire de la Métropole, sur les transports et les déplacements a pris la forme d'un agenda des mobilités (2016). Arrêté fin 2019, le projet PDU met en avant la possibilité d'amener des offres de mobilités alternatives dans les territoires fragiles (QPV)

Les objectifs du PDU sont notamment de :

- Désenclaver les quartiers politique de la ville
- Sécuriser et rendre confortable la pratique cyclable pour tous.

Article 1.2 Le contexte territorial

La prise en compte des enjeux de développement de quartiers fragilisés du Territoire du Pays d'Aix relève d'une volonté ancienne de certaines communes confrontées à l'existence de phénomène de concentrations de populations précarisées. L'inscription de 8 quartiers du Territoire du Pays d'Aix dans la nouvelle

géographie prioritaire vient confirmer l'acuité de certaines inégalités de développement territorial au sein d'une agglomération dynamique et disposant d'un niveau de vie élevé.

Les 4 communes du Territoire du Pays d'Aix concernées par le Contrat de Ville regroupent près de 60 % des résidents du territoire. Polarités au sein de l'espace communautaire avec les communes de Trets, Bouc-Bel-Air et les Pennes-Mirabeau, les villes d'Aix-en-Provence, Gardanne, Pertuis et Vitrolles constituent des territoires où le développement de fonctionnalités urbaines et les enjeux de renouvellement urbains sont forts.

Reconnues comme espaces de développement prioritaires dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) communautaire, ces quatre communes doivent constituer des moteurs du développement communautaire en s'inscrivant dans une optique de densification et de diversification de l'offre de logements, d'activités économiques et du maillage en réseau de transports. Afin de s'inscrire pleinement dans le projet de territoire communautaire, il s'agit ainsi de façon générale pour ces communes de pouvoir appuyer des projets urbains permettant de répondre à différentes dimensions.

Dans le cadre du Contrat de Ville, la définition des projets urbains à l'échelle des quartiers vise ainsi à assurer directement la pleine inscription des quartiers Politique de la Ville dans les perspectives d'aménagement de l'agglomération. En cela, le socle des projets urbains pour l'ensemble des QPV se doit de correspondre aux orientations communautaires déterminées dans le cadre du SCOT, du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan Départemental de l'Urbanisme (PDU) et des mesures de droit commun engagées pour favoriser la réduction des inégalités territoriales, promouvoir la mixité sociale et les stratégies de peuplement et le développement d'équipements. Quatre dimensions fondamentales seront ainsi à respecter dans le cadre des projets urbains pouvant être déployés sur les communes du Contrat de Ville et les quartiers Politique de la Ville.

- Une meilleure inscription dans une armature communautaire de développement économique, commercial fondée sur une plus forte interconnexion des polarités
- La promotion d'un cadre de vie de qualité, fondé sur la limitation des nuisances environnementales et l'accompagnement de la transition énergétique
- La production et la gestion d'une offre de logements adaptés, diversifiés, favorisant la réalisation des parcours résidentiels et la mixité sociale à différentes échelles
- La valorisation d'un espace de vie sécure, entretenu et organisé autour de centralités et équipements

Pour les quatre communes du Contrat de Ville, la réalisation des objectifs de développement du territoire définis par les documents directeurs d'échelle métropolitaine (SCOT, PLH, PDU) repose dans une grande mesure par la définition et la mise en œuvre de projets urbains sur les quartiers de la Politique de la Ville.

Le Territoire du Pays d'Aix accompagne les démarches de rénovation urbaine depuis 2003 sur les territoires d'Aix en Provence et de Vitrolles.

Article 1.3 Le contexte du quartier

Le Secteur Centre de Vitrolles est l'un des quartiers prioritaires les plus peuplés du territoire du Pays d'Aix. Le quartier est découpé en cinq IRIS qui comprennent plus de 10 000 habitants. Il est subdivisé en quatre quartiers : les Pins, le Domaine des Pins, la Petite Garrigue, le Liourat et les Hermes. Une majeure partie des immeubles présent sont issues des politiques d'aménagement de l'Etang de Berre des années 70 et 80, ainsi le Secteur Centre se compose quasi exclusivement de logements HLM et très majoritairement de collectifs dont les hauteurs varient du R+1 au R+10. La population s'élève à 6 505 habitants, soit 26% de la population des quartiers prioritaires du conseil de territoires du Pays d'Aix, et 18% de la population de

Vitrolles (Source Compas, Décembre 2017). Le nombre de ménage sur le quartier est estimé à 2 500, soit 18% du total communal. La taille des ménages est très proche de celle observée à l'échelle communale (nombre de personne par résidence principale)

Le Secteur Centre est géographiquement situé au centre de la ville de Vitrolles, compris entre le centre administratif au nord, l'espace Grand Vitrolles (Zone commerciale) au sud, l'autoroute A7 à l'Ouest et le piémont du plateau de l'Arbois à l'Est. Il est traversé par l'avenue des Salyens qui constitue une véritable colonne vertébrale pour la ville en reliant ses différents points d'intérêt.

La mise en œuvre du PNRU des Pins conduit aujourd'hui à la présence d'un contraste saisissant entre le secteur traité dans le cadre de l'opération « Cœur de Projet des Pins ou dans le cadre de cette dynamique (effet levier) et celui du Liourat qui se caractérise par de l'obsolescence importante de ses espaces publics et de son bâti. Au sein du Liourat, l'immeuble Prévert (Logis Méditerranée) fait l'objet d'une attention particulière à travers sa conception atypique qui entraine d'importants dysfonctionnement : problèmes techniques due à l'architecture (repérage difficile, infiltration des toits terrasses) du bâtiment et dégradation importantes (façades, menuiseries).

En termes de mixité fonctionnelle, on constate sur le périmètre du Secteur Centre une offre de services et de commerces renouvelée sur le site du PNRU mais dégradée en rez-de-chaussée de la résidence Prévert. Eu égard à l'offre (dense) présente sur les franges du QPV, le NPNRU constitue l'opportunité de se réinterroger sur l'offre de services et de commerces.

Le quartier prioritaire du Secteur Centre présente aujourd'hui des indices de précarité importants qui révèlent l'état de fragilité de l'ensemble des quartiers. Au niveau démographique, le quartier se distingue par la jeunesse de sa population avec un indice de jeunesse de 214.4 contre 187 à l'échelle des quartiers prioritaires de la métropole. L'analyse de la structure socio-professionnelle montre que les retraités sont aujourd'hui plus représentés que les employés. Avec 8 400 euros de revenu médian, le Secteur Centre concentre une population aux revenus faibles fortement précarisée. La composition familiale des ménages indique une augmentation de cette précarité sur le ce secteur, notamment avec une augmentation du nombre de familles monoparentales, elles représentaient 23,4% des ménages en 2006 contre 24,7% en 2011. Il s'agit d'une problématique moins prégnante que sur d'autres quartiers prioritaires du département mais qui indique la fragilité des ménages. D'autre part, le chômage des 15-64 ans s'élève à 12,71%.

Par ailleurs, le Secteur Centre bénéficie d'un bon emplacement géographique, situé à proximité du centre-ville, des lieux d'intermodalités (Bus, train, TGV, aéroport, autoroutes). Il constitue un emplacement stratégique pour le territoire et pour le développement économique et social de la ville de Vitrolles

Article 1.4 Le bilan du PNRU

Seul le quartier des Pins a été retenu comme éligible au titre du PNRU. Dans le cadre de la contractualisation avec l'ANRU, la Ville a été contrainte de réduire ses ambitions et intentions sur une 1ère étape du projet global des Pins, concentrée principalement sur la moitié nord du quartier. La convention partenariale correspondante, visant la mise en œuvre du Programme de Rénovation urbaine de ce « Cœur de Projet » a été signée le 19 février 2008.

Sur le plan quantitatif, ce PRU « Cœur de Projet » a conduit à :

- La démolition de 104 logements sociaux (achevé en 2014) et du centre commercial existant des Pins (2018)
- La construction de 127 logements sociaux (PLUS-CD et PLAI) au titre de la reconstitution de l'offre locative sociale (57 sur le quartier des Pins, 70 hors site) auxquels s'ajoutent 40 logements financés en PLS (hors PRU) dans le cadre de l'opération « Le Jardin d'Alembert »

- La diversification de l'offre en logements par une offre locative libre dans le cadre des contreparties cédées à la Foncière Logement (56 logements – Lots 12 & 13)
- La requalification de 370 logements sociaux (13Habitat et Logirem)
- La construction d'une médiathèque communale (2016)
- La reconstitution d'une offre commerciale en pied d'immeuble (Lot 12)
- La création d'un espace Santé en rez-de-chaussée du Lot 13 (livraison octobre 2022)
- Le désenclavement du quartier par son remaillage viaire (requalification et créations de voies, création d'une place publique en centralité) en lien avec la requalification en boulevard urbain de l'avenue des Salyens).
- L'affirmation d'une liaison inter-quartiers piétonne au cœur des Pins (promenade plantée)

S'inscrivant dans la dynamique portée par les effets-leviers du « Cœur de Projet », plusieurs opérations importantes ont été mises en œuvre à proximité immédiate :

- La réhabilitation thermique (Lauréat concours bas carbone) des 3 Tours de Famille & Provence dans le quartier des Pins (125 logements)
- La réhabilitation énergétique (PRET - Plan de rénovation énergétique et technique) des 15 immeubles de 13 Habitat (ZAC) situés en partie Sud du quartier des Pins (460 logements)
- La réhabilitation thermique de la résidence Maillane du Nouveau Logis Provençal (102 logements)
- La réhabilitation-requalification des résidences Néréides et Hespérides situées dans le quartier des Hermès, menée par le Logis Méditerranée (212 logements concernés y compris les espaces extérieurs).
- La réhabilitation de certaines résidences du Logis Méditerranée dans le quartier du Liourat (Baudelaire, etc.).
- La construction de logements sociaux (20), d'un foyer jeunes travailleurs (60 places) et de l'agence locale Logis Méditerranée sur le site nommé Villa Mercadier.

Ainsi qu'à une échelle plus large :

- La construction d'un multiplexe cinématographique (CGR)
- D'un nouveau complexe sportif (Léo Lagrange- Centre urbain)
- D'une maison de la vie associative (Espace Mandela – Centre Urbain)
- D'un conservatoire de musique et de danse (G. Sand – Centre Urbain)

Le quartier du Liourat se situe dans la continuité de la rénovation urbaine du quartier des Pins. C'est pourquoi le secteur d'intervention visé au titre NPNRU n'est qu'une partie du quartier prioritaire et doit parachever les interventions du PNRU, allant du Sud du quartier des Pins (groupes scolaire des Pins ; résidences Menthe et Basilic de 13 Habitat – droit commun) au Nord du quartier du Liourat (limite fixée par l'axe F. Benoit).

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 La vocation du quartier et les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Article 2.1.1 Les enjeux de renouvellement urbain

Les enjeux de renouvellement urbain du secteur Centre sont de :

- Poursuivre le renouvellement des quartiers avoisinants le « Cœur de projet » dans une logique de projet puis de réalisations, en cohérence avec les interventions du PNRU.
- Poursuivre l'ouverture et décloisonnement urbain inter quartier.
- Clarifier les statuts et reconquérir des espaces mal ou peu appropriés.
- Renforcer les centralités des quartiers en adaptant l'offre en équipements, l'offre en espaces de convivialité déficients.
- Assurer une mixité sociale en diversifiant les typologies et les statuts d'occupation des logements
- Introduire de la mixité programmatique

Les enjeux thématiques ci-dessous sont ainsi poursuivis :

❖ Confort des espaces extérieurs et de vie sociale

- Intervenir sur le confort des espaces extérieurs : protection du vent dans l'espace extérieur, limitation de l'imperméabilisation, valoriser les oasis urbaines existantes
- Préserver des vues vers le paysage le plateau et sa falaise
- Qualifier les espaces extérieurs en termes d'usages, améliorer leur lisibilité, leur délimitation (domanialité) et assurer leur entretien pour favoriser la vie sociale
- Intégrer des espaces extérieurs généreux attenants aux logements en accession crées
- Assurer des cheminements agréables pour les piétons et les vélos en clarifiant les liaisons inter-quartiers, et en assurant leur continuité.
- Optimiser le stationnement extérieur et travailler sur le paysage des parkings (impact visuel, confort d'ambiance, gestion des eaux de pluie).

❖ Logements (confort, qualité…)

- Intervenir sur le confort été/confort hiver des logements ainsi que sur les enjeux sanitaires (renouvellement d'air).
- Rééquilibrer les produits logement (LLS, locatifs privés, accession,)
- Mixer location-accession en offre libre neuve
- Proposer des gammes de prix permettant de solvabiliser une partie des ménages du quartier
- Intégrer des solutions pour les familles monoparentales / personnes âgées vieillissantes / personnes à mobilité réduite et handicapées

❖ Mobilité et stationnement

- Limiter le stationnement aérien par une meilleure gestion des stationnements souterrains

- Améliorer l'interface flux voiture/flux piéton et sécuriser les déplacements modes doux (avenue Padovani, rue Louis Pasteur). Aménager la continuité de la promenade plantée tout en maintenant la fonction routière de la partie Nord de la Rue Pasteur
- Améliorer la signalétique des équipements structurants
- Promouvoir l'usage des transports en commun, maintenir la qualité de desserte (BHNS, Cartreize,)
- Promouvoir les déplacements non motorisés et les modes doux.

❖ Animation et mixité fonctionnelle :

- Améliorer la qualité et la suffisance des lieux pour se divertir, faire du sport
- Créer des conditions pour une vie sociale réussie par quartier tout en préservant ou en améliorant leurs complémentarités en s'appuyant sur les continuités piétonnes
- Identifier du foncier libre ou mutable pour entreprendre du développement urbain qui qualifie l'entrée sud au Secteur Centre.

Article 2.1.2 Les orientations à l'échelle des secteurs d'intervention

Il en résulte les orientations d'aménagement et programmatiques suivantes à l'échelle du secteur d'intervention visé par le NPNRU :

❖ Le Sud des Pins

- Terminer la requalification du parc social avec la réhabilitation des immeubles Menthe et Basilic (147 logements)
- Reconfigurer lourdement le groupe scolaire des Pins (l'éducation comme leviers de la transformation et de l'attractivité du quartier prioritaire
- Accroître la végétalisation du quartier (« forêt urbaine ») et limiter l'imperméabilisation des sols
- Connecter le futur groupe scolaire via des continuités piétonnes existantes ou à aménager
- Réaménager qualitativement le parking Sud du quartier en veillant à limiter l'effet « nappe »

❖ Le Liourat / l'entrée de ville Sud

- Mailler le quartier par le développement de cheminements piétons, en s'inscrivant dans les réalisations de ces dernières années telle que la Promenade plantée nord/sud des Pins
- Apaiser la circulation des véhicules, aujourd'hui trop fréquente et rapide, qui est source de nuisances
- Donner plus de confort pour les circulations piétonnes avec un espace public plus praticable et bien dimensionné (poussettes…).
- Démolition de l'immeuble le Prévert qui pose des problèmes, de gestion, de vécu et de vétusté.
- Clarifier la domanialité par rapport à la nature des espace (place Henri Dunant et privée actuellement mais d'un usage public).
- Intégrer les projets en cours de réflexion par la ville et ses partenaires, les bailleurs (Logis Méditerranée, …)
- Identifier les fonciers stratégiques pour le développement urbain à plus long terme.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de

bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

❖ **Introduire de la mixité sociale et une mixité d'habitat**

Le Secteur Centre connait une véritable spécialisation avec 90% de logements sociaux. Cette spécialisation dans le résidentiel social aboutit à une forte concentration de populations précarisées pouvant conduire à une stigmatisation du quartier prioritaire par rapport au reste du territoire. Il s'agit donc de procéder à un rééquilibrage social du quartier qui permettra à moyen terme de conforter le travail entrepris dans le cadre de l'opération « Cœur de Projet » des Pins, et d'offrir une nouvelle attractivité à ce territoire.

❖ **Réorganiser la polarité commerciale et améliorer l'offre sociale de proximité**

Il est proposé d'affermir, par la démolition de la copropriété Prévert, le pôle commercial en le concentrant en bordure de voie sur site ou à proximité immédiate (Résidence Lamartine notamment), afin de lui donner une visibilité que nombre de commerces n'ont pas à ce jour.

Cette démolition permettra une refonte globale de l'espace public et dégagera une emprise foncière permettant la réalisation de programmes mixtes comprenant :

- Des parkings en sous-sol ;
- Des locaux commerciaux d'une superficie totale estimée à 850 m² ;
- Des opérations de logements ;
- Des espaces verts généreux.

❖ **Désenclaver et restaurer le square Colucci**

En raison de son aspect de « forteresse » et de sa faible perméabilité, l'îlot Prévert-Verlaine donne le sentiment de ne pas faire corps avec le reste du tissu urbain. Il s'agira donc de retisser le lien avec les autres secteurs en insistant particulièrement sur le lien à renforcer avec le reste du Liourat mais également les quartiers de la Petite Garrigue et des Pins, tout en valorisant le caractère piéton. La refonte du maillage inter-quartier aura pour objectif de favoriser la mobilité des habitants et de leur permettre de s'approprier la Ville. Le projet devra créer de nouveaux lieux fédérateurs, requalifier les voies structurantes pour assurer un meilleur maillage inter-quartiers, et permettre une meilleure lisibilité des espaces publics et privés.

❖ **Mailler plus clairement et simplement les espaces publics**

Le lien des différents éléments du quartier entre eux et avec le reste du Liourat suppose un maillage clair et simple d'espaces publics combinant :

- L'affirmation de pénétrantes piétonnes.
- La création d'une liaison Ouest-Est entre l'Avenue Padovani et la Rue Pasteur, permettant un maillage d'échelle urbaine.

Ces actions supposent, comme évoqué supra, la démolition de la résidence Prévert dont les logements sociaux sont propriété de Logis Méditerranée.

❖ **Faire des habitants les acteurs du changement**

La commune de Vitrolles place l'habitant au cœur de sa politique et dispose d'une expérience dans le domaine de la concertation et de la participation. À ce titre, le projet de renouvellement urbain se fera naturellement en co-construction avec les habitants du quartier, notamment le Conseil Citoyen Centre. Plus globalement, et conformément à sa politique de renforcement du vivre ensemble, la Commune souhaite que le projet de renouvellement urbain s'accompagne d'un travail de développement social urbain qui aura pour objectif d'œuvrer concrètement au renforcement du lien social et du tissu associatif sur le quartier, et de pérenniser le projet.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine

Sans objet.

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignée ci-après.

Article 3.1.1 Les engagements en terme d'habitat

L'habitat constitue un fort enjeu pour la Commune comme pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, notamment dans les quartiers prioritaires. Le vieillissement du parc de logements et les dysfonctionnements urbains que connaissent certains QPV exigent de nouvelles perspectives de rénovation, déjà en grande partie engagées (quartier des Pins à Vitrolles). La coordination des interventions sociales et urbaines apparait ainsi essentielle, en particulier dans les quartiers prioritaires, confrontés à de forts enjeux de rénovation urbaine et d'amélioration du cadre de vie.

Afin d'améliorer les conditions de vie des locataires et d'anticiper l'évolution de leurs besoins, les parties prenantes s'engagent à :

- Favoriser le rapprochement entre l'offre existante (typologies) et la demande, par un travail inter-bailleur,
- Mettre en œuvre des actions sociales d'accompagnement visant notamment les personnes âgées, les jeunes ménages décohabitants…
- Proposer un habitat permettant le vieillissement à domicile,
- Mettre en place des échanges inter-bailleurs pour rapprocher l'offre et la demande en logements adaptés au vieillissement et au handicap,
- Faciliter les échanges lors des libérations de logements pour traiter les situations d'occupation inadaptée (sous-occupation, sur-occupation…) tout en veillant à l'absence d'abus (pas de contreparties financières entre les locataires). Dans le cadre de ces actions, la question des niveaux de loyers devra être travaillé pour ne pas pénaliser les locataires ayant des baux anciens avec des loyers relativement bas.
- Traduire opérationnellement les conclusions de l'étude Peuplement

Article 3.1.2 Les engagements en terme de mobilité

❖ **Le réseau bus**

Au cœur de l'attractivité communale, la position stratégique de la commune, à proximité immédiate de la gare TGV d'Aix, de l'aéroport Marseille-Provence et, traversée par un réseau de grands axes routiers et autoroutiers (A7, RD9, RD113). Ces derniers génèrent 40 000 déplacements quotidiens en direction des

zones d'activités (Centre commercial Grand Vitrolles, Zi des Estroublans, Zi. Anjoly) faisant de Vitrolles l'espace métropolitain le plus attractif après Marseille et Aix-en-Provence.

Résultant de la création par ZAC de la Commune, les liaisons entre les différents quartiers de Vitrolles sont rendues difficiles par l'accroissement des flux et mobilisent surtout les déplacements automobiles.

Face à cela, la politique de transport - gérée principalement par la Métropole Aix-Marseille Provence – a été réinterrogée et a permis la création d'une ligne BHNS (Marignane- Les Pennes Mirabeau via Vitrolles), associée à des améliorations en termes de fréquence et d'inter modalité des autres transports en commun (bus, autocar Cartreize, TER).

Le Secteur Centre bénéficie largement de l'offre de service performante du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) mise en place. Trois arrêts (« Médiathèque » ; « Les Pins Cinéma » ; « Bd D. Padovani ») irriguent en particulier les quartiers des Pins et du Liourat. Offrant ainsi aux habitants la possibilité de se déplacer sur le territoire communal et plus largement sur la Métropole via la gare routière Pierre Plantée.

❖ La gare VAMP

La Gare de Vitrolles-Aéroport-Marseille-Provence (VAMP) a été mise en service en 2008, elle assure la desserte ferroviaire directe de l'aéroport, de la ville de Vitrolles et des zones d'activités particulièrement denses des alentours.

On constate néanmoins que sa position enclavée au pied de la cuesta de Vitrolles la rend peu accessible aux habitants résidant en partie haute, tandis que, en partie basse, ses accès « tortueux » à travers la ZI de Couperigne la rendent insuffisamment visible et attractive pour les usagers de l'Aéroport et les salariés des entreprises alentours, en particulier Airbus Hélicoptères.

C'est pour répondre à ces difficultés que plusieurs projets ont été mis à l'étude. A terme, la gare sera reliée via le BHNS au Secteur de Projet.

❖ La mobilité douce

Un Schéma Directeur Modes Actifs, faisant le lien entre les différents projets de territoire (en cours et à venir), a été élaboré par la commune de Vitrolles en 2016.

Le SDMA avait pour objectifs principaux :

- Redonner une cohérence urbaine au sein de la ville à travers des itinéraires cyclables et piétons : maillage continu, sécurisé, lisible et hiérarchisé ;
- Articuler les modes de déplacements actifs aux projets d'aménagements urbains en cours et futurs (BHNS, Cap Horizon, travaux d'entrée de ville (Griffon), PRU et NPNRU, etc…) ;
- Prendre en compte prioritairement les liaisons entre les quartiers Nord et les quartiers Sud, l'accès au plateau par le village au Nord et par les Pinchinades au Sud, entre le secteur des Bords de l'Étang, la gare des Aymards et le reste de la ville.

Ce travail a permis de conforter la nécessité d'un itinéraire piéton et cyclable en bordure de l'avenue Denis Padovani, au droit du quartier du Liourat. Ces aménagements permettront d'améliorer le maillage de ce réseau en construction.

En outre, l'opération « Cœur de Projet » des Pins a permis de prolonger un cheminement piéton Nord-Sud partant de l'Hôtel de Ville jusqu'au Sud des Pins. Ce cheminement sera poursuivi au Liourat par le confortement des espaces dédiés aux piétons en bordure de la rue Pasteur.

Article 3.1.3 Les engagements en terme de qualité et de mixité dans les établissements de premier degré

La démarche de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU du Liourat a conduit la municipalité à re-questionner la pertinence du découpage de la carte scolaire étant entendu que le nombre d'établissements en maternelle et primaire est, sur le territoire, historiquement important (généralement un par quartier).

S'agissant spécifiquement des établissements des Pins et du Liourat (maternelles et élémentaires - REP+), leur découpage est - en incluant sur chaque périmètre des résidences sociales et des résidences privées - vecteur d'une certaine mixité mais cela reste insuffisant.

Face à ce constat, la municipalité s'attache à nourrir dans le NPNRU une stratégie scolaire. Cela se traduit par :

- Une stratégie habitat sur le secteur du Liourat orientée sur la diversification de l'offre en logements. Permettant de développer la mixité des effectifs de l'école Lucie Aubrac.
- L'initialisation d'une réflexion de fond sur les groupes scolaires situés au nord de la future école des Pins et en particulier l'école La Fontaine.

Cette démarche sera accompagnée par un programme ambitieux de travaux avec la restructuration lourde du groupe scolaire des Pins et la réhabilitation de l'école Lucie Aubrac (hors opération ANRU).

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Article 3.2.1 Un lien fort entre les différents acteurs de la gouvernance du projet de renouvellement urbain

Dans le cadre du PNRU, la ville de Vitrolles s'est attachée à articuler étroitement projet urbain et projet social. Dans la perspective du NPNRU, la Ville entend poursuivre et réaffirmer cette exemplarité à travers la mise en œuvre intégrée des actions de la politique de la ville.

L'équipe opérationnelle Politique de la Ville de Vitrolles et de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en lien avec les partenaires, s'attache à répondre, dans le cadre de la mobilisation du droit commun et de la programmation, aux grands enjeux identifiés sur les Pins et le Liourat en lien avec le Contrat de Ville et les priorités communales inscrites dans le protocole d'engagements renforcés et réciproques. De fait, l'équipe opérationnelle articule les dispositifs de droit commun avec les actions financées dans le cadre de la programmation, tout en mobilisant tous types de financement afin de décliner les actions répondant aux enjeux identifiés. C'est dans cette articulation que des projets pesant durablement sur les quartiers peuvent voir le jour : la programmation ne peut s'envisager seule, elle permet soit d'initier des projets expérimentaux qui peuvent ensuite intégrer au droit commun de la Ville, soit venir en soutien du droit commun afin de développer des volets spécifiques répondant aux besoins des QPV.

Les bailleurs sociaux sont des partenaires majeurs de la Ville de Vitrolles sur les volets GUSP, tranquillité publique mais également dans le cadre du contrat de ville, puisque ceux-ci se mobilisent fortement dans le cadre de l'abattement sur la taxe foncière des propriétés bâties.

Article 3.2.2 Un équipement scolaire renouvelé pour le quartier des Pins

Aujourd'hui composé de deux groupes scolaires : Paul Cézanne et Louis Pergaud, l'objectif de la ville de Vitrolles est de rassembler ces deux établissements en un groupe scolaire unique : Groupe Scolaire Les Pins.
La parcelle comprend également un gymnase, des espaces de restauration, des locaux communs et des logements non occupés.

Le futur groupe scolaire accueillera 435 élèves répartis dans 9 classes en maternelle et 13 classes en élémentaire. Cet établissement comprendra également un service de restauration scolaire, un pôle périscolaire, un terrain multi sport couvert, un parking personnel, un service dédié à l'Inspection de l'Education Nationale ainsi qu'un service SESSAD.

Données générales en vue d'une conception bioclimatique

La restructuration du groupe scolaire Les Pins est l'occasion pour la ville de Vitrolles d'intégrer une démarche environnementale encore plus affirmée dans ses projets. Ainsi, le projet répondra à une démarche environnementale et énergétique stricte.

En effet, Il s'agira notamment de prévoir le plus possible des bâtiments (rénovés et/ou neufs) économes en énergie et peu polluants, en réduisant les nuisances pour les riverains, en apportant un confort optimal pour les usagers, en assurant des conditions de sécurité et sanitaires optimisées lors du chantier.

Le fait d'obtenir une mixité de bâtiments (réhabilitation et construction neuve), performants thermiquement, ne devra pas engendrer un surcoût et une complexité lors des opérations de maintenance et d'exploitation.

Les futurs bâtiments s'insèreront de façon optimale avec leur environnement immédiat, ils devront ainsi tenir compte des données environnementales, de leur orientation afin de garantir le meilleur compromis entre le confort des occupants (lumière naturelle, absence de surchauffe estivale) et la réduction des consommations (ensoleillement en hiver réduisant les consommations de chauffage et d'éclairage).

Le but est ainsi de :

- Apporter et maintenir un confort optimal pour les utilisateurs du groupe scolaire
- Réhabiliter et construire de manière peu polluante
- Être économe en énergie
- Utiliser des techniques performantes simple à entretenir
- Concevoir le meilleur équilibre entre l'atteinte des performances thermiques et énergétiques

Bâtiments Durables Méditerranéens : Niveau Or

Le projet Groupe scolaire des Pins prévoit la mise en œuvre de la démarche « Bâtiments durables méditerranéens (BDM) – Niveau OR ».

Ce référentiel de qualité environnementale, qui a pour objectif d'évaluer les projets de construction et de réhabilitation des bâtiments dans une démarche d'amélioration continue via un système de garantie participatif, vise à favoriser dans le domaine du bâtiment :

- L'amélioration continue alimentée par des retours d'expérience (amélioration des bâtiments et des pratiques de gestion de projet),
- La valorisation des bâtiments durables,

- L'innovation dans les domaines techniques, financiers, sociologiques…,
- La montée en compétence des acteurs de terrain, l'émulation entre professionnels, la stimulation de l'intelligence collective,
- La qualité de vie dans les bâtiments,
- L'intégration de la dynamique RSE,
- La prise en compte des bénéfices durables, en prenant en compte le coût global et pas seulement le coût de construction.

Démarche d'économie circulaire

Dans le cadre des premières réflexions, des diagnostics déchets et ressources ont été réalisés afin d'inscrire le projet dans une démarche d'économie circulaire. Les diagnostics laissent entrevoir la possibilité de réemployer certains éléments. Ainsi, il sera demandé de mettre en place une véritable politique de réemploi au sein du projet.

Lutte contre les îlots de chaleur et développement d'espaces végétalisés

L'opération de restructuration du groupe scolaire des Pins doit permettre d'optimiser l'utilisation du foncier. Les espaces ainsi libérés, estimés à ce stade à 2000 à 3000m², seront traités de sorte à réduire l'effet « îlot de chaleur ». Composé de jardins partagés et d'espaces végétalisés, ce foncier déminéralisé sera le support de projets d'agriculture urbaine par et pour les habitants.

Article 3.2.3 Une labellisation Cités Educatives

Impulsé par le Gouvernement, le programme interministériel des « cités éducatives » vise la mobilisation de l'ensemble des acteurs et institutions œuvrant dans les quartiers prioritaires autour de la réussite scolaire au sens large du terme tout au long du parcours des enfants dès la petite enfance et des jeunes jusqu'à 25 ans, avant, pendant, autour et après le cadre scolaire.

Labellisée le 6 septembre 2021 la cité éducative de Vitrolles se déploie sur les quartiers prioritaires Secteur Centre et la Frescoule, elle couvre 19 écoles, 2 collèges (Henri Fabre, et Camille Claudel), 2 lycées (Jean Monnet et Pierre Mendès France), elle regroupe le réseau REP+ Henri FABRE et les écoles associées, le réseau REP Camille CLAUDEL, auxquels se rajoutent deux groupes scolaires situées en QPV, le groupe scolaire Paul Gauguin et Plan de la Cour. La cité éducative de Vitrolles couvre 3 332 élèves de la maternelle au collège (sans compter les lycéens et les jeunes de plus de 18 ans).

Liste des écoles concernées qui sont incluses dans le quartier prioritaire du secteur centre et impactée par le projet : groupe scolaire Lucie Aubrac, groupe scolaire des pins, (groupe scolaire Paul Cézanne, école Louis Pergaud).

La candidature de la Ville de Vitrolles est articulée autour des trois axes nationaux que sont :

- conforter le rôle de l'école
- promouvoir la continuité éducative
- ouvrir le champ des possibles.

A l'issue du diagnostic établi par les copilotes – la Ville, L'Education nationale et la Préfète déléguée pour l'égalité des chances – et d'une large concertation réunissant les acteurs locaux, un plan d'action a été défini

et validé par l'ANCT. Ce plan d'action précise la feuille de route tout au long du développement du programme et dans sa pérennisation.

L'ANCT a accordé un financement de 300 000 € / an pendant trois ans à la cité éducative de Vitrolles, la Ville cofinancera à hauteur de 20% ce plan d'action.

Ce plan d'action s'articule autour de trois grandes orientations assorties d'enjeux locaux :

- Orientation 1 - Mobilisation des parents au service de la réussite des enfants
  - Enjeux : ambition scolaire, prévention du décrochage scolaire
- Orientation 2 : Construction de parcours éducatifs
  - Enjeux : santé et bien-être, oser, susciter l'envie de réussir, mobilité, linguistique
- Orientation 3 : Construction de valeurs communes
  - Enjeux locaux : Les valeurs de la République, la citoyenneté, le développement de l'esprit critique et la lutte contre les discriminations, Le sport, la culture (en particulier scientifique) et les loisirs
- Orientation 4 : Structuration du partenariat au service de la continuité éducative
  - Enjeux locaux : la coopération entre acteurs, l'information, la communication, le suivi et l'évaluation.

Article 3.2.4 Lauréat « Quartiers Fertiles »

Sans Objet

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maitres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme urbain sur le Secteur Centre prévoit :

- La démolition de la résidence en copropriété Prévert (111 logements sociaux, locaux commerciaux en rez-de-chaussée, Maison de quartier) qui pose des problèmes, de gestion, de vécu et de vétusté.
- La reconstitution au « 1 pour 1 » de 111 logements sociaux, hors QPV, qui sera portée dans la convention-cadre et dont la localisation reste à préciser
- La restructuration lourde en site occupé du groupe scolaire des Pins (Pergaud ; Cezanne) qui comprendra une part importante de démolitions / reconstructions (dont la démolition du gymnase Ray Grassi).
- La démolition hors ANRU d'un autre équipement du quartier, la piscine Tournesol

- La construction d'environ 140 logements (11 700 m² de SDP) en diversification sur le tènement foncier libéré par la démolition de la résidence Prévert
- La recomposition d'une offre commerciale de proximité, avec une offre d'environ 850 m² de locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée des futurs bâtiments
- La réalisation d'un aménagement d'ensemble visant :
    - La viabilisation de terrains en vue de la construction de nouveaux logements
    - Le traitement paysager du parking Sud des Pins (hors financement ANRU)
    - Le réaménagement du Parking L. Aubrac
    - Le réaménagement de l'avenue Denis Padovani (Partie haute)
    - Le réaménagement de l'avenue Jean Etienne Constant
    - Le réaménagement de la Rue Antoine Biancardini
    - Le réaménagement de la Rue Pasteur (de l'angle J.E Constant au croisement F. Benoit)
    - Le réaménagement de la Rue Fernand Benoit
    - La création d'une nouvelle voirie et mail paysager au centre du quartier entre l'avenue Padovani et la rue Pasteur
    - La requalification et l'aménagement paysager d'une grande partie des espaces publics en cœur d'îlot (notamment le square Colucci et Prevert/Verlaine)
- La réhabilitation de 206 logements sociaux (hors ANRU et hors résidentialisation)
    - 13 Habitat – La réhabilitation à visée énergétique des résidences Menthe et Basilic au sud des Pins pour 147 bâtiments dont les travaux devraient démarrer fin 2022 début 2023 ;
    - Logis Méditerranée – La réhabilitation de la résidence Lamartine (95 logements et rez-de-chaussée commerciaux) ainsi que la résidentialisation de Verlaine en lien avec la reprise des rues Pasteur et Benoît.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

La recomposition urbaine du secteur intègre :

- Une reconquête des espaces publics (création et remise à niveau qualitative) et un désenclavement du cœur de quartier (notamment du square Colucci) à la faveur d'un meilleur maillage (création d'une voie nouvelle ou d'un axe piéton reliant l'avenue Padovani à la rue Pasteur) qui permettent :
    - D'établir des continuités urbaines avec les quartiers environnants et espaces de loisirs et de culture (Multiplexe cinématographique, Médiathèque la Passerelle, etc.),
    - De clarifier la domanialité par rapport à la nature des espaces (place Henri Dunant et privée actuellement, mais d'un usage public).
    - De remailler, désenclaver et rendre de la lisibilité en s'appuyant sur la trame végétale.
    - De réorganiser la circulation et privilégier les modes doux et particulièrement les cheminements piétons en s'inscrivant dans les réalisations de ces dernières années : Promenade plantée nord/sud, liaison au cinéma CGR / Salyens / la petite Garrigue.
    - D'affirmer le caractère communal des axes à vocation de desserte locale : Salyens, Padovani, Biancardini, Pasteur, Benoit, Constant.
- La démolition de bâtiments vétustes (équipements), frappés d'obsolescence et générant des dysfonctionnements récurrents (copropriété Prévert) permettant d'ouvrir le quartier et de dégager des potentiels fonciers constructibles :

- Création d'une centralité de quartier sur l'îlot libéré par la démolition de la résidence Prévert ;
- Programmation mixte qui réponde à une nécessaire mixité fonctionnelle et sociale par le biais d'une nouvelle offre diversifiée de logements et de locaux d'activité
- Réorganisation de l'activité commerciale de proximité, plus visible, adapté à la commercialité du secteur et facile d'accès depuis l'espace public

- L'amélioration des équipements publics du quartier et du parc d'habitat social avoisinant.

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Les principes retenus de reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux des projets de renouvellement urbain de la Métropole Aix-Marseille-Provence sont détaillées dans la convention-cadre métropolitaine.

À l'échelle de la présente convention, afin de compenser les 111 logements démolis, il est prévu la reconstitution de 111 logements neufs PLUS / PLAI hors QPV sur le territoire métropolitain dans le cadre d'opérations dont la démarche d'identification est explicitée dans convention-cadre. Aucune reconstitution de l'offre démolie de LLS n'est prévue sur site.

La reconstitution globale de l'offre respectera globalement un équilibre de 40% PLUS et 60% PLAI.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Le périmètre NPNRU, partie intégrante du QPV Secteur Centre, se caractérise par une prédominance du parc locatif social, par une précarisation des situations socio-économiques, la présence forte de ménages fragiles, et d'un niveau d'incivilité significatif. L'enjeu du NPNRU sera de mettre en œuvre une stratégie de diversification résidentielle permettant d'introduire de la mixité sociale sur la partie Nord du Liourat, mais en veillant à répondre aux besoins qui seront exprimés par les ménages des logements démolis.

Outre la présence de 13h quant à la réhabilitation des bâtiments Menthe et Basilic.la stratégie de diversification résidentielle repose sur la création d'une offre de logements permettant d'attirer de nouveaux profils d'habitants et de favoriser le maintien dans le périmètre du QPV des ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel positif.

Ces nouveaux produits visant à diversifier l'offre résidentielle et dont la nature sera précisée dans le cadre d'études complémentaires de programmation (forme d'accession, libre ou sociale, et type de produit locatif) s'inscrivant dans le cadre du développement immobilier en lieu et place de la copropriété Prévert après démolition.

En l'état actuel des réflexions, le plan-guide fait apparaître cinq lots de construction neuve de logements décomposés comme suit :

Désignation	Nbre estimé de logts	Opérateur (à confirmer)	Surface de plancher (SdP)	Calendrier de réalisation
Lot 1	25	Action Logement	2 200 m²	2027
Lot 2	25	Action Logement	2 200 m²	2027
Lot 3	28 à 30	À désigner	2 400 m²	2027
Lot 4	24 à 26	A désigner	2 100 m²	2027
Lot 5	35 à 40	Logis Méditerranée	2 800 m²	2026
TOTAL	**137 à 146**		**11 700 m² SdP**	

Une vigilance particulière sera portée aux formes urbaines développées dans ces programmes immobiliers afin d'éviter l'enclavement et faciliter leur gestion future. C'est pourquoi de petits programmes de taille humaine (15 mètres de hauteur maximum – PLU) sont envisagés.

Par ailleurs, une programmation mixte est envisagée dans les lots 3 et 4 avec l'implantation en RdC de locaux d'activités pour environ 850 m² :

- 450 m² de locaux dédiés à l'accueil de services publics (crèche insertionnelle, lieu d'accueil parents-enfants, un local pour le Réseau des Assistantes Maternelles, Maison de quartier…) dont la nature reste à préciser
- 400 m² de locaux à vocation commerciale, destinés à accueillir une partie des commerces implantés actuellement au sein de la Résidence Prévert

Pour rappel, à l'échelle du QPV, la part de logements sociaux représente aujourd'hui 97% du parc de logements. L'objectif à travers cette stratégie de diversification résidentielle est de la faire diminuer à hauteur de 92%.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 4400 m² environ de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement pourra transférer ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de Foncière Logement.

Les droits de réservation de logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre seront quant à eux traités à l'article 5.2 et l'annexe B.2 de la convention cadre métropolitaine. »

- -. 0 (nombre total) droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à xx% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
Métropoles d'Aix Marseille Provence	Sans objet , cf convention cadre	Sans objet , cf convention cadre	Sans objet	Sans objet

Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 0droits ;
- 17,5% du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 0 droits ;
- 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000€ par logement soit 0 droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11 juillet 2018, avenantée le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document[3] est annexé à la présente convention (annexe D1).
Dans ce cadre, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
  - Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
  - Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
  - Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente de droit, doit donc en plus de définir son Programme Local de l'Habitat (PLH), mettre en œuvre la réforme de la demande et des attributions de logement social sur son territoire d'ici la fin de l'année 2023. Dans cette optique, une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée le 3 juillet 2017 afin d'élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information des Demandeurs de logement social (PPGDID) et une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). La CIL s'est déjà réunie à 3 reprises et la démarche d'élaboration de ces deux documents est également engagée.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a pour objectif de finaliser une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui permettra de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Un projet technique de Convention Intercommunale d'Attribution a été annexé à la convention cadre métropolitaine.

La charte de relogement interbailleurs du NPNRU du Secteur Centre, sera prochainement élaborée avec les objectifs suivants :

[3] *Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution.*

- Maîtrise de l'impact économique (avec un enjeu particulier d'intégration et de calcul des charges, individuelles et collectives). Le principe du maintien d'un reste à charge équivalent pour les ménages relevant des plafonds PLAI est réaffirmé (à surface et niveau de service constants) ;
- Résorption des situations de mal-occupation (sur le premier programme, près d'un tiers des ménages relogés présentaient une situation de sur-occupation et/ou de cohabitation familiale subie) ;
- Mobilité résidentielle souhaitée, notamment hors QPV (tous motifs confondus, les occupants du parc LLS en QPV présentent un taux de demande de mutation interne deux fois supérieur à la moyenne de l'ensemble des locataires du parc social de la Métropole), mais en soulignant que dans l'immense majorité des cas les locataires souhaitent rester dans une proximité (a minima communale) de leur lieu actuel d'habitation.

Outre la mise en place d'un **cadre mutualisé et partagé** à terme (CIA, CUS, etc.), la Métropole identifie aujourd'hui **deux leviers efficaces et attendus** :

- **Développement d'un ou plusieurs outils « plateforme relogement »** (à l'image de celui déployé pour les projets PNRU de Marseille) à l'échelle de l'ensemble des projets NPNRU de la Métropole.
- La mobilisation significative de **subventions pour minoration de loyers**, qui permettraient dans la plupart des cas de gommer le premier critère qui a très souvent prévalu sur les deux autres

S'agissant des relogements à opérer dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Vitrolles, les partenaires du projet dont Logis Méditerranée (Groupe 1001 vies) s'engagent à mettre en œuvre un processus de qualité permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Il s'agit d'offrir des parcours résidentiels aux ménages relogés dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Dans cette optique, une charte de relogement, est en cours de formalisation. Elle définira l'organisation qui sera mise en place pour assurer les relogements et les engagements des partenaires.

La convention cadre métropolitaine a estimé la part de relogement dans le logement neuf ou conventionné à 40%. Concernant la part de relogement hors QPV, il est envisagé un plancher de 40% qui répondra au mieux aux souhaits des ménages tout en diversifiant le peuplement à l'échelle communale.

Dans le cadre du projet, il est envisagé, pour permettre le suivi de la qualité des relogements, de fixer au porteur de projet des objectifs adaptés aux spécificités du programme (diagnostic social indiquant la volonté d'une large majorité des ménages de demeurer sur le territoire de Vitrolles ; absence d'objectif de production sur le territoire d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux ; etc.)

Ainsi, les indicateurs de suivis sont :

- Parc de relogement dans le parc réhabilité depuis moins de 15 ans, neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans : 50 % et une répartition typologique (26% de T1/T2, 22% de T3, et 52% de T4 et +)
- Maîtrise du reste à charge
- Part du relogement hors site en renouvellement urbain

Enfin, l'enquête sociale permettra d'affiner ces objectifs pour le projet du Liourat pour les relogements nécessaires.

Les principes des relogements, restant à consolider, pourraient être les suivants :

- Effectuer prioritairement les relogements à proximité des zones desservies en transports en commun, des zones d'emploi et dans du bâti social en bon état (neuf ou réhabilité depuis moins de 5 ans), et hors QPV.
- Rencontrer et accompagner individuellement les ménages pour définir leurs besoins de relogement (enquête sociale préalable).
- Prendre en compte des choix des locataires en termes de localisation géographique, de typologie adaptée à la composition familiale et selon les capacités financières des ménages.
- Formuler par écrit trois propositions maximum aux titulaires de baux, sur l'ensemble des contingents des réservataires, en mentionnant un délai maximal à l'issue duquel toute absence de réponse sera considérée comme un refus.
- Faire visiter les logements aux locataires avant que ces derniers fassent connaître leur réponse par courrier (en cas de refus, ils devront expliciter leur motif par écrit).
- Prendre en charge le déménagement des locataires et les aider à s'installer via une entreprise de déménagement ou une association (et notamment en favorisant les entreprises et associations locales impliquées dans le champ de l'insertion professionnelle).
- De prendre en charge certains frais induits par le relogement (remplacement d'éléments de cuisine, frais de mise en service ou de migration par les opérateurs télécom/énergie/postaux, etc.)
- Maintenir à niveau constant les restes à charge.
- Faciliter les décohabitations.

Un bilan de la démarche de relogement, devra être régulièrement transmis au comité de pilotage NPNRU. Ainsi les orientations du document-cadre s'articuleront avec la démarche de relogement qui sera mise en œuvre sur le secteur de projet.
Le suivi du relogement sera assuré par un comité technique de relogement dont le pilote reste à déterminer. Ce comité technique aura pour mission d'anticiper les situations les plus complexes et de mobiliser toutes les ressources nécessaires au déblocage des situations.

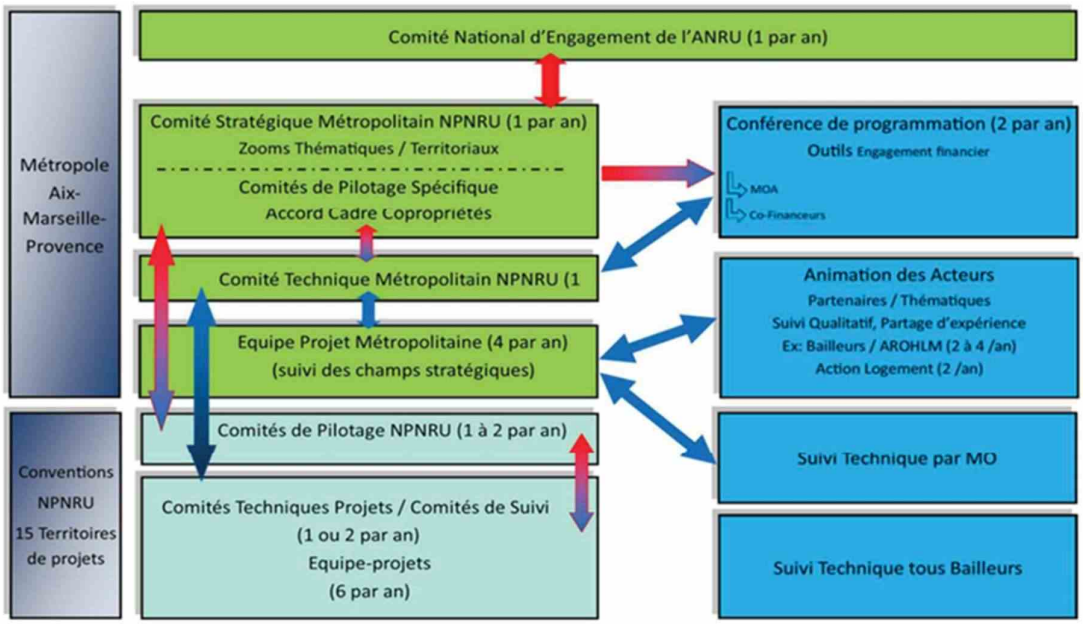
Enfin, les Commissions d'attributions de logements et d'examen de l'occupation des logements devront prendre en compte les décisions relatives aux dossiers traités par le comité technique de relogement, tout en demeurant les instances souveraines de la décision d'attribution.

Pour permettre la mise en œuvre de ces objectifs, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Commune de Vitrolles, Logis Méditerranée, les services de l'État et Action Logement s'engagent à mettre en place une organisation spécifique liée au relogement et à mobiliser les moyens humains nécessaires à la recherche de solutions de relogement et à l'accompagnement des familles relogées durant tout le processus, en interne ou en externe. Ils s'engagent également à désigner, au sein de leur organisme, une personne référente en charge de faciliter la mise en œuvre du protocole de relogement.

Pour finir, Logis Méditerranée s'efforcera de répondre prioritairement aux souhaits de relogement des locataires concernés par les démolitions au sein de son patrimoine mais, afin d'optimiser la démarche, des possibilités de relogement dans le patrimoine des autres bailleurs présents sur le territoire communal – voire métropolitain, pour les ménages qui en expriment le besoin - seront recherchées.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance



Gouvernance métropolitaine

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la commune concernée est organisé de la façon suivante, avec **3 échelles d'organisation (Métropole, Conseil de Territoire, Commune) :**

La Métropole Aix-Marseille Provence est responsable de la coordination générale du programme, de son articulation stratégique et opérationnelle avec les politiques et outils structurants qu'elle porte (économie, mobilité, habitat, énergie, environnement) et constitue l'interlocuteur privilégié pour l'ensemble des partenaires de niveau supra CT : notamment financeurs (y/c ANRU) et opérateurs (publics et privés).

Le Territoire du Pays D'Aix conduit la définition, le portage et la mise en œuvre opérationnelle des projets de renouvellement urbain sur le quartier du secteur centre, conformément aux orientations et arbitrages retenus à l'issue des réflexions conduites dans le cadre du protocole de préfiguration.

La ville de Vitrolles assure la conduite d'opération et la coordination de proximité conformément à la convention d'application locale. Elle met en place une équipe dédiée, rattachée à la Direction Générale Vie Citoyenne et Développement Urbain mobilisée sur les missions principales liées à la mise en œuvre du contrat de ville suivant les modalités définies par la convention d'application. Cette équipe exerce ses compétences en lien étroit avec la Direction politique de la Ville du Territoire. La convention d'application s'appliquera sur la durée du contrat de ville.

Sur le Territoire du Pays d'Aix, ce dispositif de pilotage stratégique et opérationnel est d'ores et déjà pleinement opérant :

- Des enseignements ont été tirés du premier programme,
- Des méthodologies de co-construction partenariale et avec les habitants développés dans le cadre des études financée par le protocole NPNRU

- Des instances où les différents échelons de portage, au niveau technique comme au niveau politique, ont su trouver leur place, en dialogue avec un partenariat exigeant mais à l'écoute.

La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :

Le territoire du Pays d'Aix, à travers sa direction politique de la ville est le pilote du Contrat de ville.

Dans ce cadre, l'équipe de la Direction Politique de la Ville est mobilisée et responsabilisée sur deux missions principales :

- Assurer la préparation et l'animation de l'ensemble des instances de pilotage politique et technique du Contrat de Ville à l'échelle du Territoire du Pays d'Aix. Elle engage pour ce faire, l'ensemble des travaux préparatoires, en association étroite avec les communes et l'Etat, nécessaires aux démarches d'actualisation du programme d'actions, de suivi et d'évaluation de l'avancée du Contrat et du déploiement des engagements partenariaux, de préparation de la programmation liée aux appels à projets et veille à la pleine association des services métropolitains pour faciliter le pilotage des projets urbains et des démarches associées (CIL, etc.).

- Viser à assurer la mobilisation des directions sectorielles du Territoire dans le cadre de la mise en œuvre du Contrat, en les associant à l'ensemble des travaux permettant la déclinaison des orientations du Contrat. La Direction pourra en outre s'assurer de la mobilisation des services et organismes concourant à la réalisation des travaux d'observation du territoire (ID20, observatoires mis en place etc.).

Dans le cadre de la convention d'application du contrat de ville, le Territoire du Pays d'Aix s'appuiera sur l'ingénierie de la ville de Vitrolles et son expertise pour l'animation et la coordination des compétences précitées.

Dans le cadre du NPNRU, la métropole est le maître d'ouvrage du projet de renouvellement urbain. Elle est à ce titre responsable de la convention et de la concession d'aménagement ainsi que de la maquette financière incluant la participation financière des partenaires et confiera la conduite d'opérations à la ville de Vitrolles.

Les instances métropolitaines du projet de renouvellement urbain du secteur centre sont rythmées de la manière suivante :

- Deux (2) Comités Techniques /an
- Un (1) Comité de Pilotage /an
- Deux (2) réunions de coordination (Ville, SPLA, bailleurs) tous les 15 jours environ
- Réunions thématiques en fonction des besoins

Les instances dans le cadre du suivi de la concession d'aménagement ont lieu à la SPLA sont rythmées de la manière suivante :

- Un (1) Comités de Pilotages /an
- Trois (3) Comités Techniques /an
- Réunions thématiques en fonction des besoins

La ville de Vitrolles s'est engagée ainsi à mettre en place une équipe dédiée - rattachée à la Direction Générale Vie Citoyenne et Développement Urbain -, mobilisée et mandatée sur les missions principales liées à la mise en œuvre du Contrat de Ville, qu'elle exercera en lien étroit avec la direction Politique de la Ville du Territoire.

Ainsi, en matière d'animation opérationnelle du NPNRU (participation à l'élaboration de la convention, coordination, mise en œuvre, suivi du projet et évaluation, articulation avec le contrat de ville), la ville :

- Participera à la définition et l'élaboration des enjeux stratégiques ;
- Assurera la conduite et le suivi d'opération du programme de renouvellement urbain du secteur centre ;
- Assurera en tant que Maître d'ouvrage l'opération de restructuration du groupe scolaire des Pins ;
- Sera en charge de la mise en place, l'animation et le suivi de la maison de projets ;
- Co-Anime toutes les instances techniques et de pilotage du projet, en lien étroit avec l'équipe du Territoire du programme de renouvellement urbain du secteur centre de Vitrolles

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, le porteur de projet et la commune de Vitrolles selon les principes décrits à l'article 7.1, conduisent le pilotage opérationnel des projets.
Ils mobilisent pour cela :

Une équipe métropolitaine territoriale qui pilote et coordonne ce projet NPNRU en lien étroit avec les équipes communales et en lien avec les équipes de la centralité.
La Direction de la politique de la ville pilote le projet global du renouvellement urbain. En ce sens, elle est garante de son état d'avancement, de la mise en œuvre de la convention et de la coordination des différents maitres d'ouvrages. La Direction des opérations d'aménagement pilote et suit la concession d'aménagement du NPNRU.

Une équipe communale qui appuie la métropole pour coordonner les instances de suivi et de pilotage avec la métropole, assure la conduite des opérations dont elle est maître d'ouvrage, l'ingénierie interne à la Ville s'agissant de son action dans le cadre du projet et la mise en place de l'ensemble des démarches de proximité inhérentes au programme (suivi du relogement/animation et coordination de la GUSP animation de la concertation et communication à l'endroit des habitants/animation et coordination de la maison du projet).

Suivi opérationnel : équipe projet

L'équipe projet se compose des services de la Métropole Aix-Marseille Provence et de la Ville de Vitrolles, des services de la DDTM13, des services de la SPLA Pays d'Aix Territoires, du bailleur social Logis Méditerranée et Action Logement. Son rôle est de veiller à la bonne coordination des opérations.
L'équipe projet se réunit, a minima une fois par mois, lors de réunion de coordination projet, à l'initiative de la Métropole Aix-Marseille Provence et de la Ville de Vitrolles. Elle continuera à se réunir en phase opérationnelle de manière régulière.

Calendrier de la conduite de projets :

- Comité de Pilotage : 1 à 2 fois par an
- Comité Technique : 1 à 2 fois par an
- Réunion de coordination (Métropole, Ville de Vitrolles, Bailleurs, SPLA, Service de l'Etat, Action Logement) : tous les 2 mois
- Réunion de travail entre les acteurs (ville, CT, Bailleurs et SEM d'aménagement) : Tous les 15 jours

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maitres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

Article 7.3.1 Les actions déjà engagées

En amont de la détermination des quartiers NPNRU, la Commune de Vitrolles et ses partenaires, ont dans le cadre de la Politique de la Ville souhaité dès 2013 impliquer l'ensemble des usagers du quartier du Liourat (Elus, techniciens de la municipalité, associations, Logis Méditerranée, habitants) dans la définition et l'appropriation d'un PRU à bâtir :

- Projet « C'est en participant que l'on devient participant » (2014)
- Projet « Plus belle le Liourat » (2015)

La démarche de préfiguration a par la suite, au travers de l'organisation d'ateliers itinérants » (2017), permis d'associer les habitants qui le souhaitaient et le Conseil Citoyen Centre dans l'identification d'enjeux et d'orientations pour le Secteur Centre.

En parallèle et concernant spécifiquement le Groupe Scolaire des Pins, un travail étroit a été conduit avec les parents d'élèves, les enseignants et l'IEN (2016-2021) afin de préciser le contenu du programme de cet équipement renouvelé.

Article 7.3.2 La Maison du Projet

La mise en place de la Maison du Projet permettra d'accompagner les habitants dans l'appropriation de leur nouveau cadre de vie, de les diriger vers les interlocuteurs adéquats pour répondre à leurs demandes, et de les informer. D'autres dispositifs d'informations (articles dans les journaux locaux, publications sur les sites internet des différentes collectivités…) seront régulièrement mis en place durant toute la phase d'élaboration du NPNRU.

La Maison du Projet sera opérationnelle en 2022 au sein de la résidence Prévert (Place Henri Dunant), dans un local appartenant au bailleur Logis Méditerranée et mis à disposition gracieusement à la ville, qui sera transformé en un espace dédié au projet de renouvellement urbain.

Ce lieu de taille modeste sera un lieu d'échanges, d'information, de consultation sur le projet. Les ateliers de concertations sur les objets qui auront été identifiés pourront se tenir dans la maison de quartier dont l'accès se situe sur le square Colucci. Différents éléments visuels (perspectives, plans, maquettes...etc.) relatifs aux opérations du projet pourront ainsi être présentés dans ce local : la restructuration de l'école des Pins, les aménagements des voiries et espaces publics mais aussi des informations concernant le plan de relogement de la MOUS…etc.

Le fonctionnement (horaires et fréquence d'ouverture, moyens humains dédiés notamment) reste encore à préciser.

A noter qu'une AMO permettant de définir une stratégie de communication & de concertation sur le projet sera retenu prochainement suite à un appel d'offres de la métropole et opérationnelle en 2022 également. Cette AMO a vocation à animer également certains temps liés à la maison du projet et à accompagner la ville et les partenaires dans sa définition.

Article 7.3.3 Les Conseils Citoyens

Les ressources de la participation citoyenne sur le secteur

Un conseil citoyen actif et très engagé sur le Secteur Centre (Pins, Liourat, Petite Garrigue, Hermès, Domaine des Pins).

Dans le cadre de l'article 7 de la Loi du 21 février 2014 pour la Ville et la Cohésion Urbaine, la Ville de Vitrolles a souhaité mettre en place un Conseil Citoyen pour chaque secteur relevant de la Politique de la Ville : « Frescoule » et « Secteur centre » (Pins, Liourat, Domaine des Pins, Petite Garrigue, Hermès). Ces conseils ont été mis en place par un appel à volontariat et des tirages au sort sur la base de listes de numéros de logements communiquées par les bailleurs sociaux.

Renouvelé en 2018, le Conseil citoyen du secteur centre est composé de 27 membres habitants et d'un collège acteurs locaux composé de 4 associations.

À l'heure actuelle ce conseil citoyen se réunit toutes les deux semaines environ 15 personnes et se saisit de diverses sujets (ex : offre de médecins généralistes en lien avec la future Maison de Santé).

Ce conseil organise également des événements solidaires afin de mieux se faire connaître des habitants.

Par ailleurs, **un fond de participation citoyen** a été mis pour stimuler les initiatives habitantes. La ville de Vitrolles a créé ce Fond en 2016 pour stimuler les initiatives habitantes d'intérêt collectif : il est versé à une association porteuse positionnée comme support du Conseil citoyen. Les projets sont sélectionnés par un comité d'attribution composé d'au moins 5 habitants membres du conseil citoyen, du centre social et d'un représentant de la ville. Ce fond peut faciliter l'émergence de projets citoyens qui pourraient demain nourrir la concertation du NPNRU.

Les opportunités ouvertes par cet écosystème participatif :

L'ensemble de ces ressources doit permettre :

- De cogérer à terme la Maison du Projet avec des citoyens engagés qui peuvent être des relais utiles des pouvoirs publics tout en incitant les habitants à devenir partie prenante du projet
- De faire émerger des démarches participatives menées par les citoyens eux-mêmes en direction des habitants : porte-à-porte, événements sur l'espace public, questionnaires, dans une forme « d'aller vers » de pairs à pairs qui permettent souvent des retours plus riches qu'une simple réunion publique.
- De faire émerger une réflexion participative sur le vivre ensemble au Liourat qui pourrait préfigurer une Maison de quartier renouvelée qui devienne un lieu de vie convivial pour les habitants.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Organisation de la Métropole Aix-Marseille-Provence

- 1 directrice de la politique de la ville en charge du dossier de renouvellement urbain (1/4 ETP)
- 1 assistante (1/10 ETP)
- 1 chargé de mission rénovation urbaine (1/2 ETP) financé par l'ANRU
- 1 chef du service aménagement opérationnel / Direction des opérations d'aménagement (1/10 ETP)

La Métropole est maître d'ouvrage des aménagements d'ensemble du projet de renouvellement d'ensemble, visant en premier lieu la recomposition urbaine de l'îlot Prévert et plus globalement le quartier du Liourat (y compris l'aménagement du foncier libéré par la piscine du Liourat), ainsi que les aménagements d'espaces publics prévus en périphérie, notamment au sud des Pins.

Il a fait le choix de confier la réalisation de ces aménagements d'ensemble à la SPLA « Pays d'Aix Territoires » dans le cadre de la concession d'aménagement, soumise à délibération du Conseil de Territoire fin 2020.

Par ailleurs, la Métropole a confié à la SPLA la concession d'aménagement du secteur centre qui assure la maîtrise d'ouvrage avec 1 chef de projet dédié à temps partiel ainsi que deux attachés d'opération en charge des études et du suivi des chantiers.

Organisation de la ville de Vitrolles

La Commune est maître d'ouvrage de l'opération de restructuration du groupe scolaire des Pins qui sera piloté par sa Direction des Services Techniques.

Une consultation ayant pour objet la passation d'un marché global public de performance (MGPP) comprenant la déconstruction/réhabilitation et construction du " Groupe scolaire des Pins " a été publiée en novembre 2020. Le marché est attribué à l'équipe lauréate (conception/réalisation et maintenance) au 4ème trimestre 2021.

Organisation de Logis Méditerranée

Les projets seront pilotés par le Service Grands Projets qui sera l'interlocuteur privilégié de l'ensemble des partenaires.
Préalablement à la démolition, toute la démarche de relogement sera confiée à une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) qui s'appuiera sur les services de la gérance de Logis Méditerranée et qui rendra compte des avancements lors de comités relogement partenariales.

Organisation Foncière Logement

Foncière logement sera en charge des opérations de logements de diversification de l'offre sur les fonciers au titre des contreparties foncières identifiés en annexes B1 et A 12 de la présente convention.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.
Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Cette évaluation sera produite par la Métropole AMP, en lien avec la municipalité de Vitrolles, en mobilisant l'ensemble des partenaires et les habitants, à travers le Conseil Citoyen Centre.

Au vu des principaux enjeux identifiés sur le secteur de projet, l'évolution des indicateurs suivants sera notamment observée :

Développer la diversité de l'habitat
Afin de suivre la diversité des statuts de logement, les indicateurs retenus sont les suivants : part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du secteur ; part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier.

Renforcer l'ouverture du quartier et développer les espaces adaptés aux modes doux :
L'analyse de cet objectif relève d'une notion plus qualitative que statistique. Le nombre de mètres de cheminements piétons / Cycle / voirie créés sera suivi mais une évaluation qualitative sera nécessaire.

Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité :
Une évaluation sur l'évolution du sentiment de sécurité et plus largement du bien-être dans le quartier sera à réaliser.

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel économique :
Seront étudiés la couverture de l'offre commerciale ainsi que l'offre de service dans le secteur de projet par les indicateurs suivants : nombre de commerces dans le quartier pour 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce ; nombre de services publics et privés du quartier pour 500 habitants pondéré en fonction du type de service. La fonction économique du secteur Centre sera également suivie à travers la surface de plancher du QPV dédiée à l'activité économique.

Viser l'efficacité énergétique :
La consommation énergétique des logements impactés par le projet sera suivie.

Limiter significativement les îlots de chaleur :
Cet objectif devra mesurer la part des espaces dés-imperméabilisés dans le cadre du projet (surface en m²).

Ces indicateurs seront suivis lors des revues de projet et présentés annuellement en Comité de Pilotage.

Un bureau d'études sera spécifiquement désigné pour travailler sur le suivi des indicateurs présentés annuellement en comité de pilotage et cette mission d'évaluation.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Article 8.1.1 La gestion urbaine et sociale de Proximité (GUSP)

La ville de Vitrolles s'est dotée d'une première convention de GUSP en 2007 qui permettait notamment d'évoquer les enjeux de gestion relatifs à l'opération « Cœur de Projet » des Pins (PRU1). Cette première opération ANRU a permis d'asseoir la Gestion urbaine et sociale de proximité en expérimentant des démarches aujourd'hui ancrées dans le fonctionnement du territoire (coordination des actions et partenariat avec les bailleurs notamment lors des phases travaux, partage de l'information, communication et accompagnement des habitants, etc.).
Néanmoins, cette convention aujourd'hui vieillissante doit être actualisée et renouvelée au regard du PRU des Pins aujourd'hui en voie d'achèvement (dernière opération de logement Foncière Logement sur le quartier des Pins en cours, fin des travaux prévue en octobre 2022) et du NPNRU sur le Liourat. Par ailleurs d'autres ensembles d'habitations du QPV centre (la Petite Garrigue, le Domaine des Pins, les Hermes) situés à proximité du périmètre de projet doivent également faire l'objet d'une veille active avec de forts enjeux de gestion et de maintien de la qualité et du cadre de vie.

L'enjeu futur est donc de renforcer ce dispositif de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité ce qui passera dès 2021 par la signature d'une nouvelle convention, conclue sur une durée de 4 ans (2021-2025), qui définira des objectifs territorialisés et précisera le cadre partenarial.

A ce titre, un chargé de mission GUSP a été recruté au sein de la Direction de l'Aménagement de la commune. Opérationnel depuis juin 2020 il a notamment initié plusieurs diagnostics en marchant regroupant l'ensemble des partenaires (Services de la ville ; propreté urbaine, voirie, aménagement du paysage, police municipale, Métropole AMP, les bailleurs sociaux / syndics de copropriété, les associations du territoire et bien sûr les habitants qui sont au cœur de la démarche de par leurs statuts d'experts d'usages du quartier et premiers bénéficiaires). Ainsi, deux secteurs du QPV du Secteur Centre, le quartier des Pins et celui de la Petite Garrigue ont chacun fait l'objet d'un diagnostic en marchant lors desquels différents enjeux sont ainsi apparus :

1/ La clarification des questions de domanialité.
Identifier les domanialités (qui est propriétaire de quoi et qui est le gestionnaire chargé de son entretien ? Services municipaux, bailleurs, privé…).

2/ L'apport de réponses collectives efficaces et innovantes en matières de collecte des ordures ménagères et de propreté de l'espace public.
Agir en matière de propreté urbaine (entretien du domaine public, tri des déchets, gestion des encombrants...).

3/ Le maintien et/ou le développement des espaces de vie de qualité (voiries, éclairage public, espaces verts…etc.).
Maintenir la qualité du cadre de vie et de son environnement.

4/ La tranquillité et la sureté des espaces publics
Mettre en place des actions collectives agissant sur la sécurité et la tranquillité publique (en lien avec le coordonnateur CLSPD de la commune).

5/ L'assurance de services de proximité (notamment bailleurs sociaux)
Assurer des services à l'habitant, Informer et gérer les chantiers mis en œuvre dans le cadre des P.R.U et/ou de réhabilitations.

Ces différents enjeux transversaux sur le QPV du Secteur Centre de Vitrolles permettront de décliner un plan d'actions par quartier, au regard des priorités, qui sera annexé à la convention GUSP.

Sur le quartier du Liourat, qui sera impacté à moyen terme par le projet NPNRU, l'objectif sera dans un premier temps d'assurer une gestion urbaine transitoire satisfaisante dans l'attente de la mise en œuvre du NPNRU (démarrage des travaux après le relogement de la résidence Prévert).
Plusieurs actions d'embellissement et de sécurisation ont ainsi déjà vues le jour sur le quartier durant l'année 2020 (fermeture de la place H. Dunant par la mise en place d'une barrière DFCI, nouveau marquage au sol sur la contre allée, réalisation d'une fresque impliquant des jeunes du quartier avec l'ADDAP13 sur le square Colucci…etc.).
De nouvelles actions sont également programmées en 2021, notamment une végétalisation d'une parcelle du square qui sera réalisée par le centre social AVES et plusieurs familles du Liourat en partenariat avec la ville et le bailleur social Logis Méditerranée. En complément, un nouveau chantier jeune mené par l'ADDAP13 est également prévu afin d'effacer les tags présents au niveau du passage permettant l'accès de la place Dunant au square Colucci.
Enfin, il s'agira également d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des futures opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires.

Article 8.1.2 La convention d'abattement de la taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Dès la signature de la convention d'abattement, la Ville de Vitrolles a souhaité travailler en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux sur l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Ce dispositif, inscrit dans le cadre du contrat de ville, permet aux bailleurs sociaux de compenser les surcoûts de gestion liés aux besoins des quartiers prioritaires et représente une perte de recette significative pour les communes. Vitrolles a souhaité, dès lors, mener un travail de fonds avec les bailleurs sociaux bénéficiant de l'abattement TFPB afin que ce dispositif puisse bénéficier aux habitants des quartiers prioritaires et être utilisé sur des actions concourant à l'amélioration du cadre de vie, au soutien des dynamiques habitantes, au développement social local, à la tranquillité publique et à l'appropriation positive des espaces.

Un travail partenarial riche, avec des bailleurs sociaux investis, a ainsi permis de faire émerger un certain nombre de projets ou d'en identifier d'autres déjà existants que les bailleurs ont pu (co)financer dans le cadre des dernières programmations annuelles politique de la ville : médiation sociale Ville bailleurs, animations

de pied d'immeuble, action éducatives auprès des collégiens, jardins cultivés, chantiers jeunes, projets de réaménagements d'espaces en lien avec les habitants, accompagnement social sur les économies d'énergie, etc.

Ainsi, en 2019, les bailleurs sociaux ont participé au financement de plus de 18 projets sur les thématiques cadre de vie, prévention de la délinquance ou encore réussite éducative pour un total de près de 205 000 euros. Volume financier qui place les bailleurs sociaux comme premiers financeurs de la Politique de la Ville sur le territoire de Vitrolles.
Ce travail conjoint va se prolonger sur l'année 2021 avec une anticipation améliorée et un travail conjoint encore plus soutenu.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

8.2.1. Objectifs quantitatifs

Les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU concernés par la présente convention s'engagent à appliquer les dispositions de la nouvelle charte d'insertion de l'ANRU dans le cadre du programme Secteur Centre

Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à réserver à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville éloignés de l'emploi au moins 5% des heures travaillées dans les opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'ANRU.

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
LOGISMED	1 686 000	28 100	5%	1 405
PAYS D'AIX TERRITOIRE	7 728 802	128 813	5%	6 441
VILLE DE VITROLLES	16 995 530	283 259	5%	14 163
TOTAL	26 410 332	440 172	5%	22 009

Ces objectifs pourront être réévalués par avenant à la convention ou simple ajustement mineur, sur validation du comité de pilotage, pour prendre en compte les évolutions inhérentes à l'évolution des différentes opérations.
Ils se basent sur les hypothèses suivantes

- Sont pris en compte les montants correspondants au coût prévisionnel chaque opération, hors acquisition des immeubles et frais notariés, frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction, frais de portage et relogement des ménages.
- La part sectorielle est estimée à 45% pour les opérations de démolitions et à 50% pour les autres opérations physiques (opérations d'aménagement, résidentialisation, construction neuve (logements, équipements ou immobilier d'entreprise, réhabilitation, recyclage d'habitat privé ou copropriété).
- Le taux horaire moyen chargé est fixé à 30€/h.

Dans un objectif de cohérence, le porteur de projet et les maitres d'ouvrages concernés s'inscrivent aussi dans cette démarche pour les opérations du programme non financées par l'ANRU identifiées à l'article 9.2 de la présente convention.

Les objectifs par maître d'ouvrage concernant les opérations du programme non financées par l'ANRU sont estimés ainsi :

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
13 Habitat	4 410 000	73 500	5%	3 675
LOGISMED	1 299 000	21 650	5%	1 083
PAYS D'AIX TERRITOIRE	2 380 832	39 681	5%	1 984
VILLE DE VITROLLES	328 900	5 482	5%	274
TOTAL	**8 418 732**	**140 312**	**5%**	**7 016**

Les heures d'insertion générées par ces opérations feront l'objet d'un décompte distinct.

Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre
Afin de diversifier les secteurs d'activité concernés par les clauses d'insertion, de favoriser la continuité des parcours des bénéficiaires et d'élargir le public, notamment le public féminin, les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrage s'engagent à promouvoir l'insertion et l'emploi dans les marchés liés à la gestion urbaine de proximité (GUP) en réservant 10% des heures travaillées.
La définition d'objectifs quantitatifs sera précisée lors d'un avenant à la présente convention ou dans le cadre de la procédure d'ajustements mineurs.
Le porteur de projet et les maitres d'ouvrages s'engagent à :

- Réaliser un état des lieux détaillé des dispositifs d'insertion déjà mis en place dans le cadre de la GUP.
- Identifier pendant toute la durée de la convention les marchés potentiels pour la mise en place de dispositifs d'insertion dans le cadre de la GUP. Ces interventions pourront concerner les marchés suivants : marchés de collecte et de tri des déchets, marchés d'entretien des espaces verts, d'entretien des locaux (nettoyage), d'encombrants, de gardiennage… et toute action portant sur l'amélioration du cadre et de la qualité de vie.

Objectifs sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Une attention particulière sera portée pour intégrer un objectif d'heures d'insertion dans le cadre des marchés d'ingénierie liés au projet et plus globalement des actions d'accompagnement à la mise en œuvre du NPNRU, et ce malgré le faible niveau de qualification des demandeurs d'emploi identifié par le diagnostic local de l'emploi.

A titre d'exemple : pour les lots inférieurs à 50 000 € HT, la part d'insertion pourra être réservée à l'accueil de stagiaires résidant en quartier prioritaire ou à l'immersion professionnelle ou à des actions de sensibilisation de découverte des métiers réalisées auprès des établissements scolaires accueillant des élèves issus des quartiers prioritaires.

Les objectifs sont calculés sur les opérations d'ingénierie dont les montants sont supérieurs à 100 000€ avec un coût horaire de 50€/h et une part main d'œuvre à 70%.

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MAMP	300 000	4 200	5%	210
PAYS D'AIX TERRITOIRE	361 400	5 060	5%	127
TOTAL	661 400	9 260	5%	337

8.2.2. Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Le NPNRU Secteur Centre comme l'exige la nouvelle charte nationale d'insertion, devra s'inscrire dans une démarche à la fois quantitative, pour avoir un effet levier en faveur de la généralisation des clauses sociales dans l'ensemble de la commande publique du territoire, mais également qualitative autour d'axes prioritaires définis avec les porteurs de projet, les maîtres d'ouvrage et les partenaires de l'emploi et de l'insertion du territoire.

Les publics visés sont les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) éloignés de l'emploi selon les critères du dispositif des clauses sociales. Dès lors qu'une offre d'emploi ne trouverait pas de candidats résidant dans un quartier prioritaire, seront alors priorisés les candidats qui résident dans un quartier de veille active (QVA) ou qui sont accompagnés dans le cadre d'un parcours d'insertion.

Ces actions auront pour objectifs de repérer et mobiliser ces publics, en favorisant un accompagnement social et professionnel adapté aux besoins des personnes et permettant de lever les freins à l'embauche.

Les objectifs visés sont ainsi déclinés : (à adapter en fonction du projet)

Objectif	Indicateur	Cible (s)
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes (sans qualification et/ou éloignés de l'emploi)	% de jeunes parmi les bénéficiaires du dispositif	10 %
Favoriser l'accès à l'emploi des femmes	% de femmes parmi les bénéficiaires du dispositif	5 %
Favoriser l'accès à l'emploi des demandeurs d'emploi de plus de 50 ans	% de demandeurs d'emploi de plus de 50 ans parmi les bénéficiaires du dispositif	7 %
Favoriser les actions de formation	% de bénéficiaires du dispositif ayant bénéficié d'une action de formation	7%

Le suivi et l'évaluation de ces indicateurs de façon annuelle puis cumulée permettront de s'interroger sur la poursuite ou l'adaptation des actions et de revoir ou réorienter les objectifs initialement définis.

8.2.3. Rôles et engagements des partenaires

L'ambition exprimée dans la nouvelle charte d'insertion d'utiliser le NPNRU comme un levier pour l'accès à l'emploi des publics prioritaires est l'affaire de tous les partenaires. En effet, si le nombre d'heures est contractualisé dans ce document pour chaque maître d'ouvrage, l'atteinte des objectifs quantitatifs comme qualitatifs relève d'une responsabilité collective, impliquant en premier lieu porteur de projet et maîtres d'ouvrage mais aussi l'ensemble des acteurs de l'emploi et de l'insertion, de l'économie, de la formation, de l'action sociale…

- **Engagements du porteur de projet :**
  - Mobiliser et accompagner le dispositif des clauses sociales sur l'ensemble des opérations menées dans le cadre du programme NPNRU Secteur Centre
  - Garantir la cohérence et l'articulation du dispositif avec les autres volets du projet, en lien notamment avec le volet emploi du contrat de ville et le projet de gestion.
  - Intégrer le facilitateur dès la préparation et tout au long du programme, afin de lui rendre visible et lisible la programmation des opérations, en le conviant notamment lors des comités techniques NPNRU.
  - Poursuivre durant toute la durée du programme l'étude des opportunités permettant de proposer des emplois aux habitants des quartiers prioritaires
  - Fournir un bilan annuel à l'ANRU.

- **Engagements des maîtres d'ouvrage :**
  - Promouvoir l'emploi et l'insertion dans le cadre des opérations de rénovation urbaine et de gestion urbaine de proximité, en soumettant notamment chaque marché à une étude préalable sur son potentiel à insérer de la clause
  - Diversifier l'offre d'insertion en examinant tous les outils mis à disposition par le code de la commande publique
  - S'appuyer sur le dispositif d'accompagnement animé par le facilitateur, en coopérant avec celui-ci dans toutes les phases de mise en œuvre des marchés.
  - Veiller à la réalisation par les entreprises attributaires de leurs engagements en matière d'insertion.

- **Rôle du SPEIT (Service public de l'emploi et de l'insertion territorial) et des partenaires de l'emploi et de l'insertion :**
  - Participer aux instances de pilotage et de suivi de la clause sociale détaillées dans le paragraphe suivant (comité de suivi stratégique et cellule opérationnelle).
  - Identifier et accompagner les candidats potentiels en mobilisant dès que nécessaire des actions de formation.

8.2.4. Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

1) Comité de pilotage NPNRU

Le pilotage stratégique et opérationnel de l'application de la charte nationale d'insertion s'effectuera dans le cadre du pilotage global du NPNRU Secteur Centre

Le comité de pilotage NPNRU permettra de suivre et d'évaluer globalement les objectifs définis dans la présente convention, d'impulser si nécessaire de nouvelles orientations et de valider le bilan.

Il s'appuiera pour ce faire sur les travaux du comité de suivi stratégique et de la cellule opérationnelle.

2) Comité technique du PRU

Le facilitateur est convié aux comités techniques du projet afin d'avoir une visibilité sur l'avancement des opérations et rendre compte à l'ensemble des maitres d'ouvrages du dispositif des clauses d'insertion.

3) Comité de suivi stratégique de la mission clauses sociales

Un comité de suivi stratégique, qui se réunira à minima une fois par an, interviendra à un niveau technique stratégique, avec une vision globale du territoire et des outils développés dans le cadre de la gestion de la clause.
Ce comité rassemble le SPEIT (Pôle emploi, Mission locale, Pôle d'insertion, Cap emploi…), l'équipe projet NPNRU, la DREETS, le délégué du Préfet, le facilitateur des clauses…

4) Cellule opérationnelle clauses sociales

Cette cellule opérationnelle, pilotée et animée par la facilitatrice, mandatée par la commune de Vitrolles est composée de l'ensemble des partenaires et opérateurs de l'emploi et de l'insertion et pourra s'élargir à d'autres partenaires selon son ordre du jour.
Cette instance est mise en place pour mobiliser les partenaires et les impliquer dans le cadre du suivi des parcours d'insertion des personnes accompagnées dans le dispositif. Elle associe les prescripteurs et les partenaires emploi-insertion du territoire représentés chacun par un référent.
Ce groupe de travail est chargé d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle du dispositif, d'organiser le partenariat entre les acteurs locaux de l'emploi et de l'insertion, afin de mobiliser le public cible et de faciliter les recrutements.

5) Facilitateur

La Direction de l'Emploi et de l'Economie par le biais du Bureau Municipal de l'Emploi est la structure opérationnelle qui pilote et coordonne le dispositif des clauses sociales. Elle désigne une personne ressource, « le facilitateur clauses sociales ». Celui-ci accompagne l'ensemble des acteurs tout au long du processus.
Il est en particulier chargé du suivi, sur la base des indicateurs définis dans la nouvelle charte nationale d'insertion :

- Nombre d'heures travaillées pour les opérations liées aux travaux et dans le cadre de la gestion urbaine de proximité
- Modalités de réalisation des heures (embauche directe, mutualisation des heures, sous-traitance/cotraitance SIAE, …)
- Typologie des entreprises attributaires (nombre de salariés, secteur d'activité…)
- Nombre de bénéficiaires
- Typologie des bénéficiaires : sexe, âge, résidence dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, …
- Situation des bénéficiaires à 6 et 12 mois après leur entrée dans le dispositif
- Embauches directes ou indirectes liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement.

Ce suivi concernera l'ensemble des heures réalisées dans le cadre du programme, en distinguant les opérations financées par l'ANRU de celles qu'elle ne finance pas.

L'ensemble de ces données sera saisi sur une application dédiée, disposant des outils de reporting et satisfaisant aux impératifs du RGPD.

Ces indicateurs seront transmis à l'équipe projet RU à sa demande qui se chargera de les transmettre aux différents partenaires concernés.

8.2.5. Communication dédiée à l'insertion

La nouvelle charte nationale d'insertion précise que doivent être lancées des "actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires et faciliter leur accès aux marchés contenant des clauses…" qui peuvent se décliner de la façon suivante :

- **Actions d'information**

Les porteurs de projet, en lien avec la cellule opérationnelle, s'attacheront à développer auprès des habitants des dispositifs d'information sur les opportunités liées aux clauses d'insertion :

- Réunions d'information et de sensibilisation des métiers en lien avec le NPNRU
- Mobilisation des relais locaux (centres sociaux, CIQ, médiateurs, associations de proximité…)
- Sensibilisation des différents acteurs du NPNRU aux problématiques emploi et insertion afin qu'ils puissent relayer et transmettre l'information auprès des habitants du quartier (lors de l'enquête de relogement par exemple, ou de réunions d'information…)

Ce dispositif devra être adapté et transparent afin de ne pas laisser croire que les clauses permettront à tous de trouver de l'emploi.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Le travail de mémoire des quartiers en renouvellement urbain est une démarche indispensable que la Commune de Vitrolles a initié à l'occasion de l'opération « Cœur de Projet » des Pins. Cela s'est traduit par le soutien, dans le cadre des programmations Politique de la Ville 2007 et 2008, d'un projet porté par l'association Récits et qui s'est traduit par la parution en 2009 du livre Une ville, cent histoires. Vitrolles, Cité des Pins, 1971-2008 (aux éditions Ref2C). Cette démarche de mémoire des quartiers s'est ensuite poursuivie en 2016 avec le soutien des partenaires de la Politique de la Ville au projet porté par l'association Rabsa13 et qui consistait à introduire sa radio mobile au cœur des quartiers (Pins et Liourat), dans le cadre d'une démarche participative qui associe les habitants et les acteurs des quartiers concernés à la réflexion et à l'élaboration du futur PRIR.

Le NPNRU sera l'occasion de poursuivre, en s'appuyant sur l'appel à projets Politique de la Ville 2022 et au-delà, des projets visant à recueillir et capitaliser les regards et sentiments des habitants sur les mutations urbaines du secteur de projet.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain,

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

- **L'accompagnement des ménages**

  - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

    Sans objet.

  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer :

    Cf. convention cadre

Une convention spécifique mise à disposition par l'ANRU devra être signée entre le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage à l'origine du relogement des ménages, le ou les organisme(s) HLM accueillant les ménages concernés, et l'ANRU, en amont de la demande de décision attributive de subvention.

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

    Le financement de 0,5 ETP pour la conduite d'opération du projet au sein de l'équipe dédiée, est ainsi mobilisé via les concours financiers attribués à la convention-cadre métropolitaine

  - Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Communication-Concertation	C1053-14-0005	QP013018	AMP	300 000,00 €	8,33%	25 000,00 €	24/02/2020	S1	2022	8

  - La coordination interne des organismes HLM
    Sans objet.

- **Les moyens d'ingénierie favorisant la définition et la mise en œuvre de projets innovants dans les quartiers au titre du NPNRU**

  Sans objet.

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

FAT 21

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Démolition de 111 logements locatifs sociaux - RESIDENCE PREVERT	C1053-21-0006	QP013018	LOGIS MEDITERRANEE	4 375 000,00 €	80,00 %	3 500 000,00 €	24/02/2020	S1	2021	10

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

  Sans objet.

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

  Sans objet.

- **L'aménagement d'ensemble**

FAT 24

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement d'ensemble - Liourat	C1053-24-0004	QP013018	SPLA Aix	8 538 241,14 €	12,12 %	1 035 000,47 €	24/02/2020	S1	2021	16

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) relève de l'article 9 de la Convention Cadre Métropolitaine.

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

  Sans objet.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

  Sans objet.

- **La résidentialisation de logements**

  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

  Sans objet.

  - La résidentialisation de copropriétés dégradées

  Sans objet.

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

  Sans objet.

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

  Sans objet.

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

FAT 37

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Reconfiguration du groupe scolaire Les Pins (Pergaud + Cézanne)	C1053-37-0001	QP013018	VITROLLES	13 900 958,05 €	15,83 %	2 200 000,10 €	24/02/2020	S2	2021	8

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

  Sans objet.

- **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Conformément à l'article 3 de la loi du 21 février 2014, l'Agence peut à titre exceptionnel accorder des financements pour tous les autres investissements concourant au renouvellement urbain des quartiers. Comme le prévoit l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU, les modalités précises de financement de ces opérations (nature de l'opération aidée, assiette et taux de subvention, ou montant du concours financier) sont validées par le Conseil d'Administration.

Ces investissements peuvent également consister en des actions favorisant des projets innovants dans les quartiers au titre du NPNRU (hors PIA).

Ces lignes d'opération liées au projet de renouvellement urbain de la présente convention-cadre sont identifiées dans les conventions quartier(s) visées au titre I de la présente convention.

Article 9.1.2 [le cas échéant] Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence. Il permet de récapituler les majorations intégrées dans l'article 9.1.1 et de préciser les objectifs fixés.

À compléter (le cas échéant)

Libellé, nature et IDTOP de l'opération	Taux de subvention (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention ANRU prévisionnelle) avant majoration pour caractère d'excellence	Taux de subvention majoré (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention ANRU prévisionnelle majoré) pour caractère d'excellence
Sans objet	*Sans objet*	*Sans objet*

Les objectifs fixés pour ces opérations sont rappelés dans la fiche descriptive de chaque opération concernée annexée à la présente convention pluriannuelle.

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés.

L'ensemble des opérations de tous les partenaires sont listées dans le plan de financement prévisionnel global intitulé « maquette financière projet NPNRU Vitrolles Le Liourat » en annexe C2.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

Opérations bénéficiant des financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur :

A travers ses outils d'intervention, la Région souhaite développer une politique régionale en faveur de l'habitat et de l'aménagement urbain durable s'inscrivant dans les enjeux du Plan climat II « Gardons une COP d'avance », adopté par délibération le 23 avril 2021.

Afin de contribuer aux ambitions du Plan climat et d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers prioritaires, les opérations que soutiendra la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain devront présenter un aspect environnemental majeur. Il s'agit d'accompagner les collectivités locales pour la mise en œuvre de projets réellement vertueux en matière de :
- construction et de réhabilitation de logements sociaux,
- construction et de réhabilitation d'équipements publics,
- d'aménagement d'espaces publics.

Les opérations devront respecter les critères du cadre d'intervention Accompagner l'aménagement durable : délibération n°23-003 du 24 mars 2023.
La participation de la Région est fixée sur la base de financement prévisionnel du coût des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre.

Au total, la participation de la Région Provence Alpes Côte s'élève à 1 286 000 €. Ce montant est ventilé pour les opérations détaillées dans le tableau financier en annexe de la présente convention.

En complément de son intervention dans le cadre de la convention NPNRU, la Région pourra être sollicitée dans le cadre du contrat « Nos territoires d'abord » avec la Métropole Aix-Marseille-Provence pour soutenir d'autres opérations répondant aux ambitions du Plan Climat et aux critères des cadres d'intervention.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Les diagnostics et études pré-opérationnelles engagés ou envisagés et les interventions bénéficiant d'un financement de l'Anah d'ores et déjà contractualisées sont récapitulés en annexe C4. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Sans Objet.

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme, financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

L'ensemble des opérations de tous les partenaires sont listées dans le plan de financement prévisionnel global intitulé « maquette financière projet NPRU Vitrolles Le Liourat » en annexe C2.

Opérations non financées par l'ANRU bénéficiant des financements du Département des Bouches du Rhône :
Le Département a fixé son cadre par délibérations de la commission permanente n°199 du 23 juillet 2021 modifiée par délibération n°129 du 24 juin 2022 en matière de Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Dans ce cadre, il est prévu et sous réserve de la décision à prendre par la commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, la possibilité d'accompagner le financement du programme d'actions conventionné avec l'ANRU, par une aide globale plafonnée à 2 millions d'euros.

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans Objet.

Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

Sans Objet.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA, ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, Conseil départemental, Conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …

  Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- **La participation financière de l'ANRU** au titre du NPNRU du Secteur Centre s'entend pour un montant global maximal de subventions de 6 760 000,57 €.
- **La participation financière de la Caisse des Dépôts** s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 77 140 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 12 300 209 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- **La participation financière de la CDC** au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 € et au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- La participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.

- **La participation financière du Département des Bouches-du-Rhône** est appelée pour un montant de 2 000 000 € pour ce programme, conformément à la délibération n° 129 de la Commission permanente du 24 juin 2022 du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, fixant le montant plafond de l'aide départementale à 2 millions d'euros par programme NPNRU. Dès validation formelle de la répartition des financements par type d'opération, ces montants seront soumis à la décision de la commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône en vue de l'engagement des aides départementales par postes de dépenses.

- **La participation financière de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur** s'entend pour un montant de 1 286 000€ pour toutes les opérations financières inscrites prévisionnellement dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe C2 et décrite à l'article 9.2.1 de la présente convention.
- **La participation financière de la Métropole Aix-Marseille-Provence,** s'entend pour un montant de 8 609 132 € pour toutes les opérations financières inscrites prévisionnellement dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe C2.
- **La participation financière de la ville de Vitrolles** s'entend pour un montant de 12 958 630 € pour toutes les opérations financières inscrites prévisionnellement dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe C2.
- **La participation financière de Logis Méditerranée** s'entend pour un montant de 1 446 130 € pour toutes les opérations financières inscrites prévisionnellement dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe C2.
- **La participation financière de 13 Habitat** s'entend pour un montant de 1 367 100 € pour toutes les opérations financières inscrites prévisionnellement dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe C2.

Pour rappel :

Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[4] :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
QPV n°QP013018	Protocole de préfiguration	109 000,00 €	0,00 €	109 000,00 €
	Convention opérationnelle du Liourat	6 760 000,57€	0,00 €	6 760 000 ,57€
	Convention cadre	1 338 600,00€	1 885 000,00€	3 223 600,00€
Total QPV n°QP013018		8 207 600,57 €	1 885 000,00 €	10 092 600,57 €

[4] *Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.*

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.
Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.
Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur seront les suivantes : pour chaque opération soutenue par la Région, inscrite prévisionnellement dans les tableaux financiers des opérations physiques en annexe, le maître d'ouvrage devra déposer un dossier de demande de subvention en ligne sur la

plateforme dédiée et a minima 3 mois avant le démarrage de l'opération qui sera instruit au regard du règlement financier et du cadre d'intervention en vigueur. Dès l'instruction finalisée, le dossier de demande de subvention sera proposé au vote des élus du Conseil régional. La Région pourra diligenter à tout moment le contrôle de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements du bénéficiaire de la subvention.

Pour chaque opération soutenue par le Département des Bouches-du-Rhône et ayant fait l'objet d'une inscription prévisionnelle dans les maquettes financières annexées à la convention ANRU, le maître d'ouvrage devra déposer auprès du Département des Bouches-du-Rhône un dossier de demande de subvention en bonne et due forme, comprenant a minima la décision attributive de subvention de l'ANRU, les décisions de financement public obtenues, une note de présentation technique, le détail des dépenses prévisionnelles par poste de travaux, le plan prévisionnel de financement s'il diffère de la maquette financière, un RIB ou RIP, et tout autre document utile à l'instruction (plans, délibération du Conseil municipal, lettre de saisine…) à adresser en un exemplaire au Département des Bouches-du-Rhône, Hôtel du Département - DGASDT-Direction de la vie locale-52 avenue de St Just 13256 Marseille Cedex 20. Après instruction, les demandes concernées seront soumises à la décision de la commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

Le règlement des subventions octroyées s'effectuera par versements partiels ou totaux sur justificatifs de la réalisation des opérations subventionnées (état récapitulatif des factures acquittées et des situations de travaux dans le cadre des marchés, copie des factures) ; le versement du solde s'effectuant sur présentation d'une attestation de livraison et de réception des travaux.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution
- co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance
- élaboration de la convention intercommunale d'attribution et sa déclinaison territoriale.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de
son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.
Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maitre(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction du directeur

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée et/ou de prêts (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictées postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;

- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au règlement général et au règlement financier relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception, ou tout moyen permettant d'établir la date de réception, de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, …) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le premier semestre 2021, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération,à savoir le deuxième semestre 2028

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[5] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

[5] *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

14.5.3 Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent)devenir partie(s) prenante(s) de la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

14.5.4 Conditions de sortie des maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes ;

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).
Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit p**our une mise en ligne sur le site internet **www.anru.fr**.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Date:

Signatures:

Le/La Présidente du Conseil Départemental des Bouches du Rhône de Département des Bouches du Rhône	DocuSigned by: Martine Vassal D202BDBEAE794B1...
Le/La Présidente de Foncière Logement	DocuSigned by: Cécile Mazaud 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Directrice Régionale PACA de Action Logement	DocuSigned by: Sandrine Bordin 6785FB4DC342471...
Le/La Maire de Ville de Vitrolles	DocuSigned by: Loïc Gachon 3F5A3220102E4C1...
Le/La Directeur territorial des Bouches du Rhône de Caisse des dépôts	DocuSigned by: Alexis Rouque CF24B359AD31489...
Le/La Président du Directoire de Logisméditerranée	DocuSigned by: Sébastien Raes 36933A9D1E4B41C...
Le/La Chef de Cabinet du Président de Région SUD Provence Alpes Côte d'Azur	

Le/La Préfet de la Région PACA de Préfecture de la Région PACA	DocuSigned by: Christophe Mirmand E67B3F7311614CD...
Le/La Directeur Général de 13 Habitat	DocuSigned by: Jean-Louis Ernoes 232C07128FD549E...
Le/La Vice-Président Emploi, cohésion sociale et territoriale, Insertion et relation avec le GPMM de Métropole Aix Marseille Provence	DocuSigned by: Martial Alvarez 53561A62737F48B...
Le/La Directrice Générale de ANRU	DocuSigned by: Anne-Claire MESTRALLOT 07B72F4B148B461...

DocuSigned by:
Renaud MUSELIER
4176B2045D2C41A...

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

A8 Plan guide du projet urbain

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)

B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement

pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[1]

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

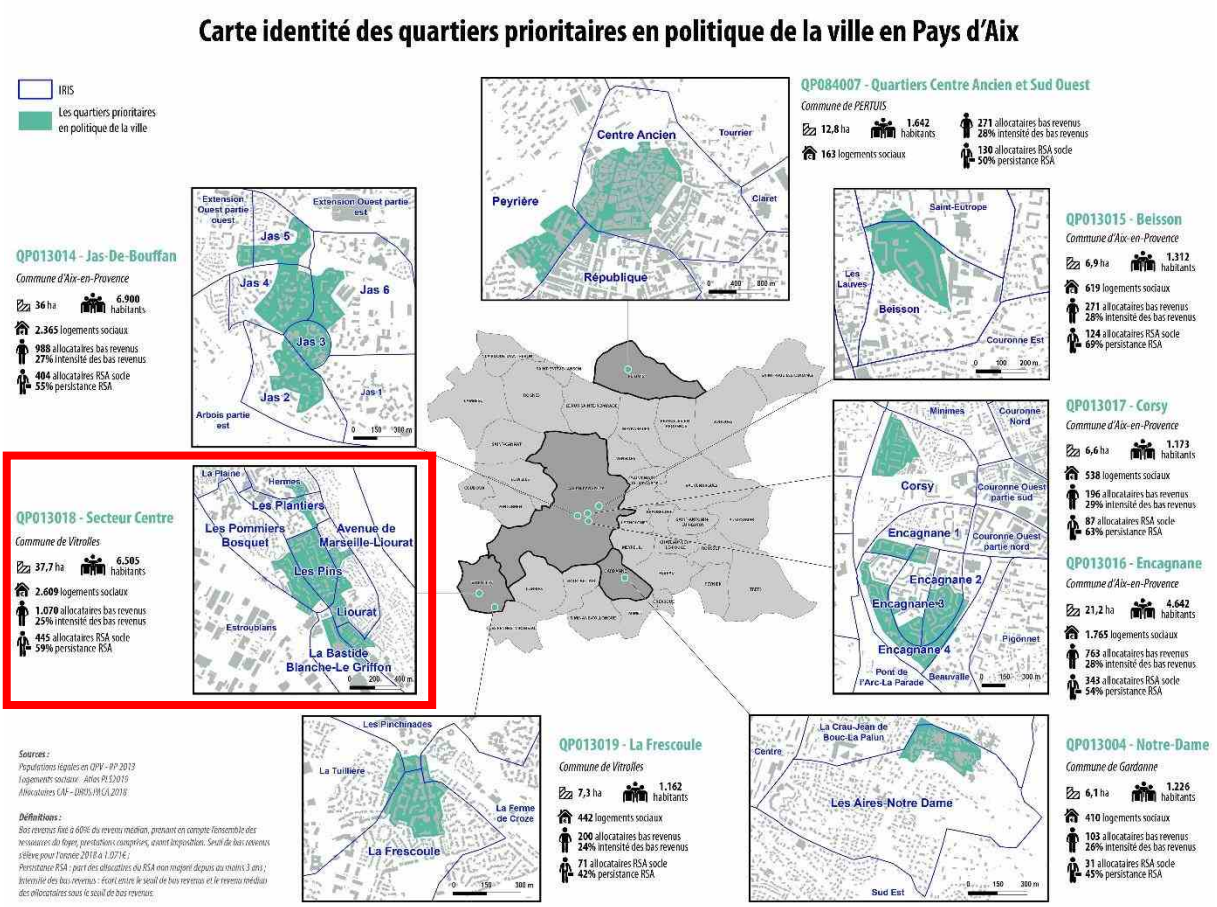
D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)

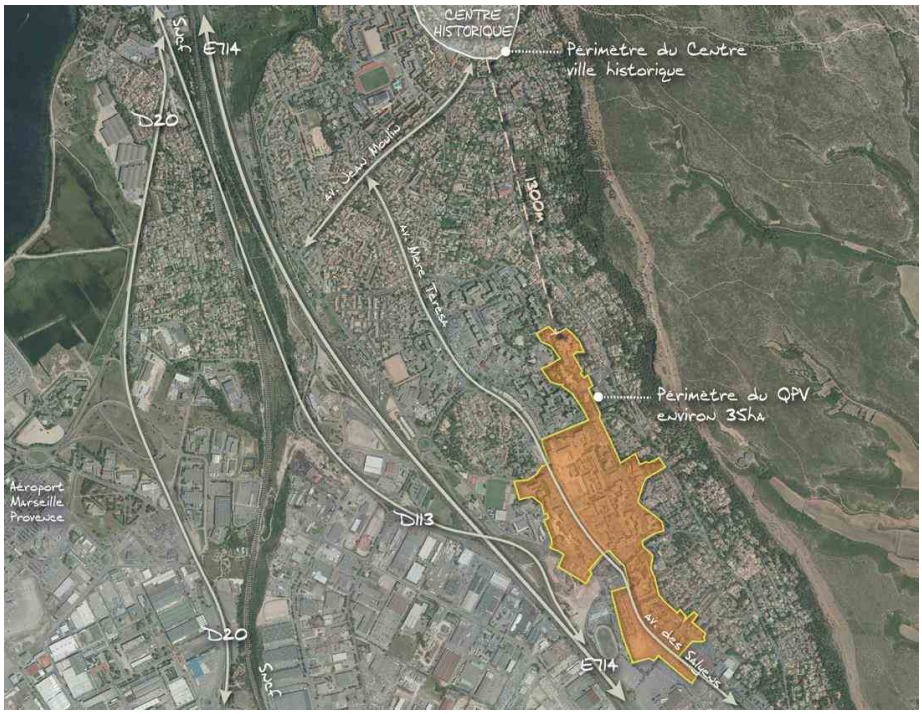
D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

D3 Charte de la concertation le cas échéant

D4 Charte de relogement NPNRU Secteur Centre Le Liourat

Annexe A1 - Plan de situation des quartiers identifies à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

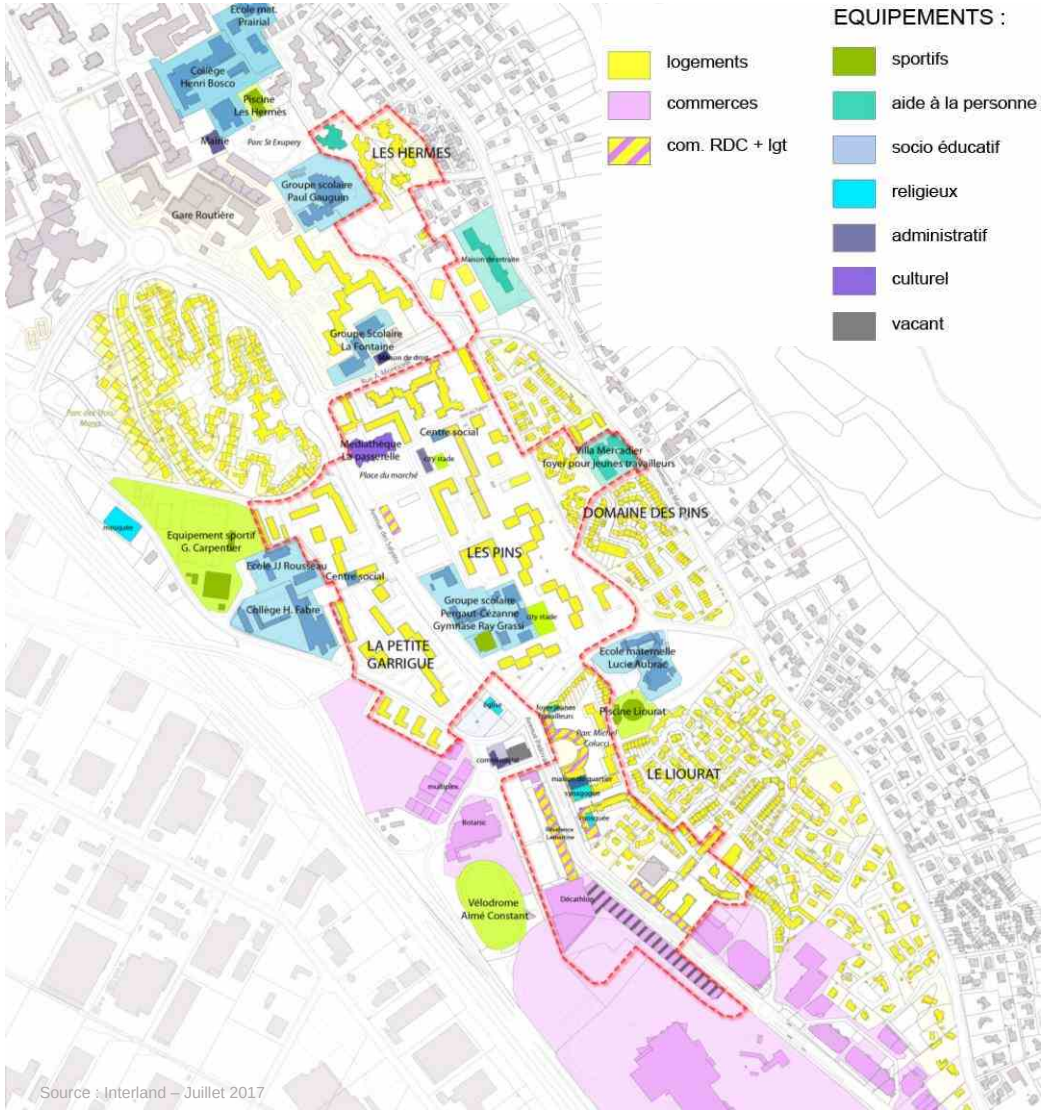




Source AUPA - 2017

Annexe A2 - Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes hlm notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA

A2.1 Equipements et services présents sur le secteur de projet et ses franges



Source : Interland – Juillet 2017

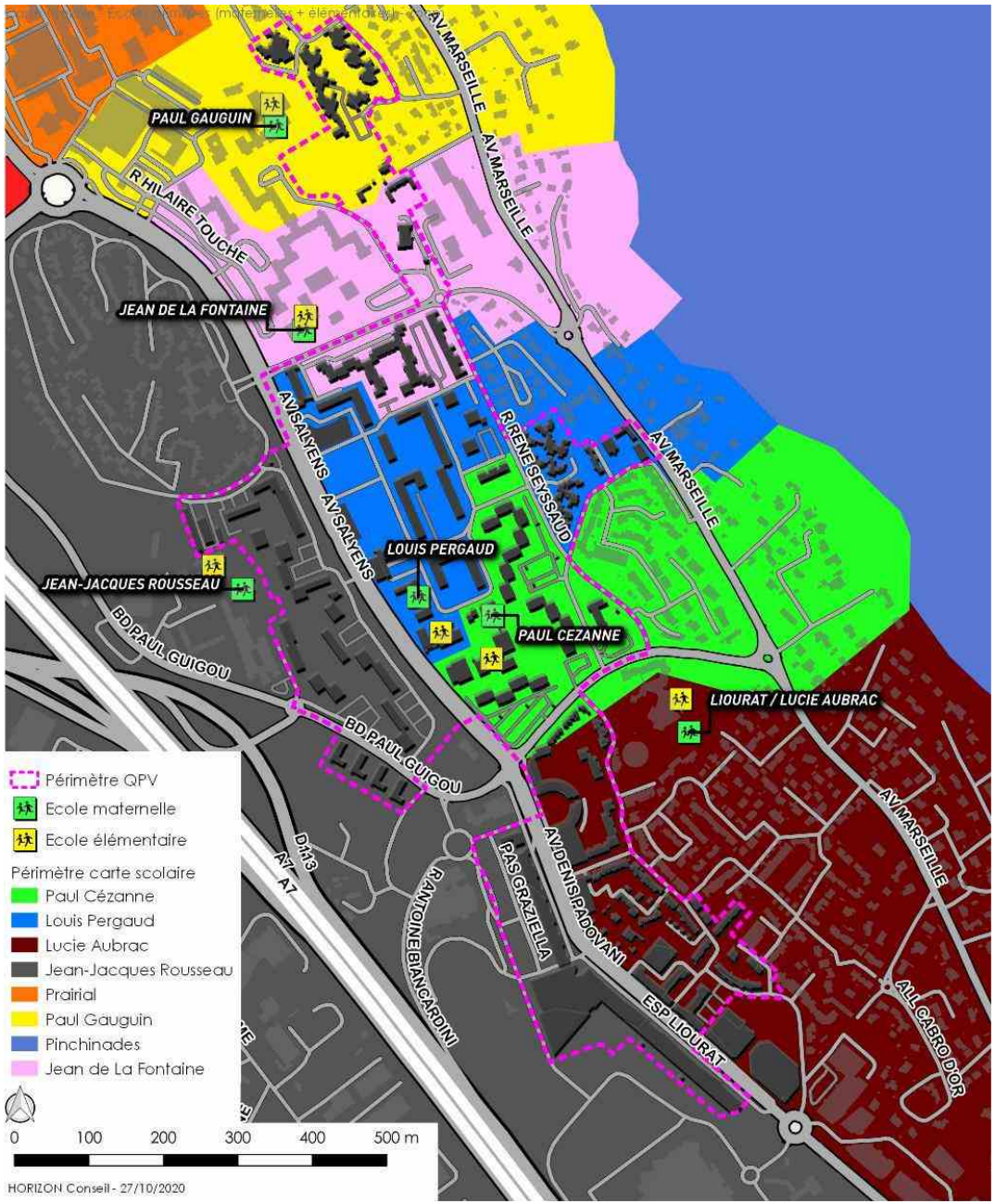
Centre Urbain – concentration de commerces et de services publics

1. Hôtel de Ville
2. Conservatoire Musique et Danse
3. College Henri Bosco
4. Groupe scolaire primaire et maternelle Prairial
5. Gymnase Pierre de Coubertin
6. Piscine les Hermes
7. Cinéma Municipal Les lumières
8. La poste
9. Ecole primaire et maternelle Paul Gauguin
10. Intermarché
11. Gare routière Pierre Plantée

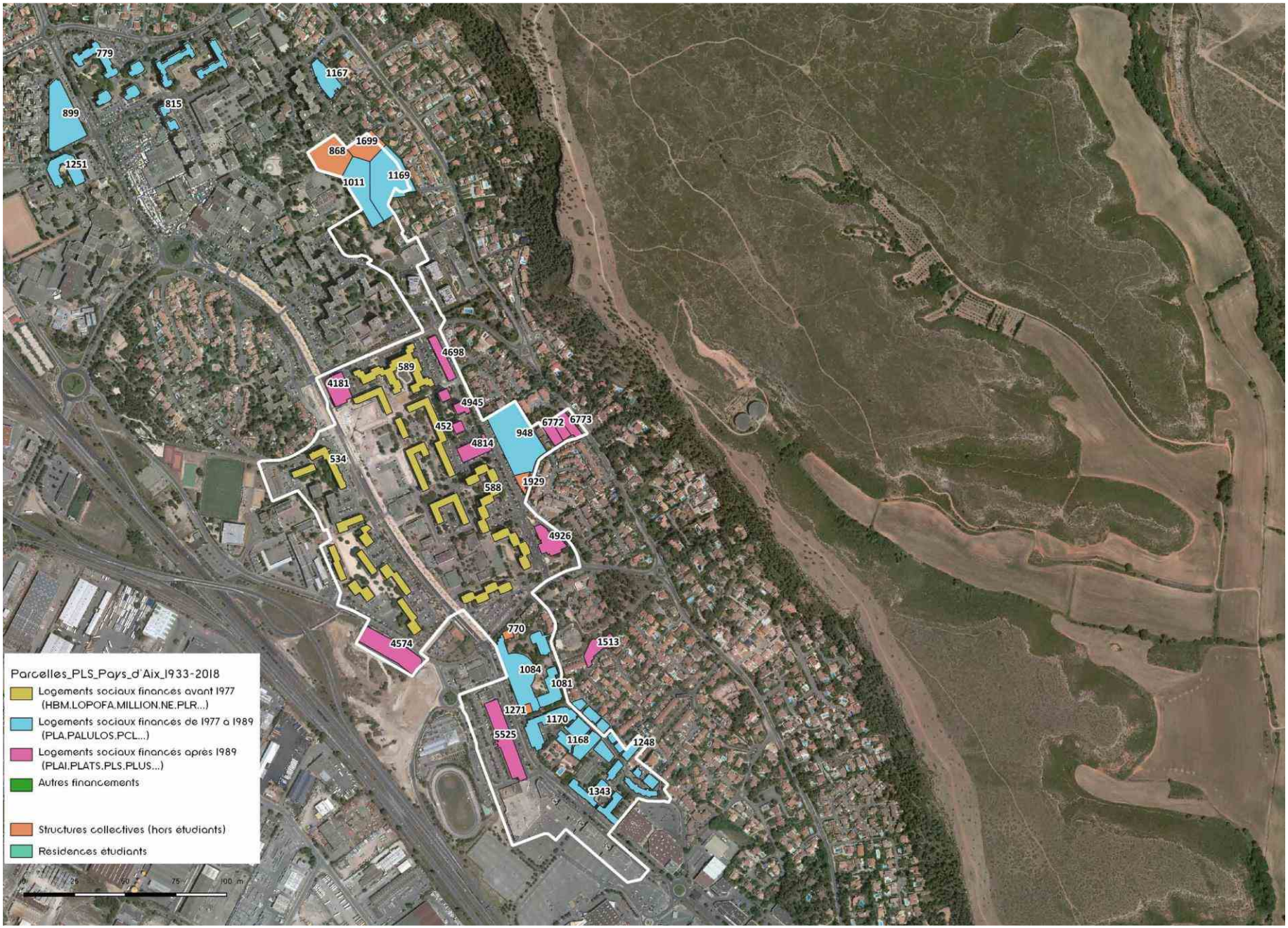
+ nombreux autres commerces et services

12. Lycée Pierre Mendès France
13. Complexe sportif Leo Lagrange (gymnase, skate park)
14. Ecole maternelle et primaire Plan de la Cour
15. Complexe sportif Georges Carpentier
16. Ecole Primaire et maternelle Rousseau
17. College Henri Fabre
18. Centre Social AVES – Le Bartas
19. Ecole maternelle et primaire Jean de la Fontaine
20. Médiathèque municipale la Passerelle
21. Bâtiment le Romarin – services de la ville
22. Centre Social AVES
23. Ecole maternelle et Primaire Cézanne
24. Ecole maternelle et primaire Pergaud
25. Gymnase municipal Ray Grassi
26. Ecole maternelle et primaire Aubrac
27. Piscine tournesol
28. Mission Locale / Bureau municipal de l'emploi
29. Maison de quartier municipale
30. Centre Médico Psychologique Montporrin
31. Commissariat de police
32. Cinémas CGR

Vitrolles
vivre ensemble


PAUL GAUGUIN
R HILAIRE TOUCHE
AV MARSEILLE
JEAN DE LA FONTAINE
AV SALYENS
R RENE SEYSSAUD
LOUIS PERGAUD
JEAN-JACQUES ROUSSEAU
BD PAUL GUIGOU
PAUL CEZANNE
LIOURAT / LUCIE AUBRAC
D113
A7
ANTOINE BIANCARDINI
PAS GRAZIELLA
AV DENIS PADOVANI
ESP LIOURAT
ALL CABRO D'OR
Périmètre QPV
Ecole maternelle
Ecole élémentaire
Périmètre carte scolaire
Paul Cézanne
Louis Pergaud
Lucie Aubrac
Jean-Jacques Rousseau
Prairial
Paul Gauguin
Pinchinades
Jean de La Fontaine
0
100
200
300
400
500 m
HORIZON Conseil - 27/10/2020

A2.2 Patrimoine des Bailleurs sociaux du Secteur Centre



Vitrolles / Secteur Centre

LOGEMENTS FAMILIAUX

NUMERO CITE	NOM DU PROGRAMME	ADRESSE DU PROGRAMME	BAILLEUR	ANNEE DE MISE EN LOCATION	TYPE DE FINANCEMENT	TYPE DE CONSTRUCTION	NATURE DU PROGRAMME	TOTAL LOGEMENTS	DATE DE CONVENTION
462	LES PINS ZUP I/LA SARIETTE	QUARTIER DES PINS	I3 HABITAT	1971	HLM	COL	C.N.	314	16/10/1964
534	LA PETITE GARRIGUE CSTX	AVENUE DES SALYENS	PHOCEENNE D'HABITATIONS	1973	HLM	COL	C.N.	373	17/12/1970
568	ZAC II/ QUARTIER DES PINS	QUARTIER DES PINS	I3 HABITAT	1974	HLM	COL	C.N.	460	16/10/1964
569	LES PINS	QUARTIER DES PINS	LOGIREM	1974	HLM	COL	C.N.	208	31/12/1970
779	ORMEAUX II - VERDON TOULOUBRE RHONE HUVEAUNE	RUE HENRI BOSCO/ALLEE DE FONSEGUNE	LOGIS MEDITERRANEE	1980	PLA	COL	C.N.	211	27/10/1978
816	LE ROND POINT	ARCADE DES ABBAYES	SUD HABITAT	1981	PLA	COL	C.N.	68	28/07/1980
899	LES POMMIERS	ALLEE DES SALYENS/RUE DES POMMIERS	SUD HABITAT	1983	PLA	COL	C.N.	140	31/12/1981
948	DOMAINE DES PINS	RUEDU BONHEUR/RENE SEYSSAUD	LOGIS MEDITERRANEE	1985	PLA	COL	C.N.	74	19/07/1983
1011	HERMES I - LES HESPERIDES (LGTS FAM.)	RUE DU PILON DU ROY	LOGIS MEDITERRANEE	1985	PLA	COL	C.N.	64	16/10/1984
1039	RESIDENCE VERLAINE/LIOURAT I BIS	LIOURAT/1-3 RUE FERDINAND BENOIT/1013 RUE PASTEUR	LOGIS MEDITERRANEE	1986	PLA	COL	C.N.	56	07/02/1986
1084	RESIDENCE PREVERT /LIOURAT I	LIOURAT/1-2-6-8-9/PLACE HENRI DUNANT	LOGIS MEDITERRANEE	1986	PLA	COL	C.N.	95	13/06/1985
1167	CHENAIE	RUE DE LA CHENAIE	LOGIS MEDITERRANEE	1987	PLA	COL	C.N.	60	29/12/1986
1168	RESIDENCE BAUDELAIRE/LIOURAT 2-6	LIOURAT/1 à 20 RUE VALERE BERNARD/14 à 37 RUE PASTEUR	LOGIS MEDITERRANEE	1987	PLA	IND	C.N.	34	13/08/1986
1169	HERMES II - LES NEREIDES	RUE SERGENT CHEF LELIEVRE	LOGIS MEDITERRANEE	1987	PLA	COL	C.N.	113	12/06/1987
1170	RESIDENCE RIMBAUD/LIOURAT 2-6	LIOURAT/2-4-6 RUE FERDINAND BENOIT/24-26 BD PADOVANI	LOGIS MEDITERRANEE	1987	PLA	COL	C.N.	52	13/08/1986
1248	LOU ROUCASSIE	RUE PASTEUR	PHOCEENNE D'HABITATIONS	1988	PLA	IND-COL	C.N.	94	09/02/1987
1251	L'AGORA DES SALYENS/IES PINS	PLACE DES LIGURES	S.F.H.E.	1988	PLA	COL	C.N.	62	04/06/1987
1342	RONSARD/LIOURAT III - HPE 3*	LIOURAT/3 RUE PIERRE ET MARIE CURIE	LOGIS MEDITERRANEE	1989	PLA	COL	C.N.	70	17/04/1989
1513	LIOURAT 6/ATLANTIDE - HPE 3*	RUE JEAN ALTHEN	LOGIS MEDITERRANEE	1991	PLA	IND	C.N.	7	30/12/1988
4481	LES JARDINS D ALEMBERT	ZAC DES PINS	LOGIREM	2010	PLS-N	COL	C.N.	40	21/04/2010
4574	RESIDENCE DES PATIOS	16 à 22 BOULEVARD PAUL GUIGOU	I3 HABITAT	2012	PLUS-N	COL	C.N.	58	30/06/2011
4496	LES HELIANTHEMES	RUE RENE SEYSSAUD	I3 HABITAT	2012	PLUS-N	COL	A.A.	24	03/06/2011
4814	L'AMARANTE ANRU	RUE RENE SEYSSAUD	I3 HABITAT	2013	PLUS-CD	COL	C.N.	18	18/07/2013
4926	LES PINS (PJ GARIDEL)	RUE RENE SEYSSAUD	I3 HABITAT	2012	PLATS-N	COL	C.N.	15	
4946	LAMSTRONG - LE CRISSON - LE GAGARINE	QUARTIER LES PINS	FAMILLE ET PROVENCE	1973	PALU	COL	VEFA	125	16/10/2011
6525	LAMARTINE (ex LE LIOURAT 6)	26-33 AVENUE DENIS PADOVANI	LOGIS MEDITERRANEE	1992	PLA	COL	C.N.	95	30/06/1992
6772	VILLA MERCADIER (PLUS)	RUE DU BONHEUR	LOGIS MEDITERRANEE	2018	PLUS-N	COL	C.N.	14	06/06/2017
6773	VILLA MERCADIER (PLA)	RUE DU BONHEUR	LOGIS MEDITERRANEE	2018	PLA-N	COL	C.N.	6	

TOTAL : 2 940 (dont 2 402 dans le QPV Secteur Centre) - Pas de logement conventionné ANAH

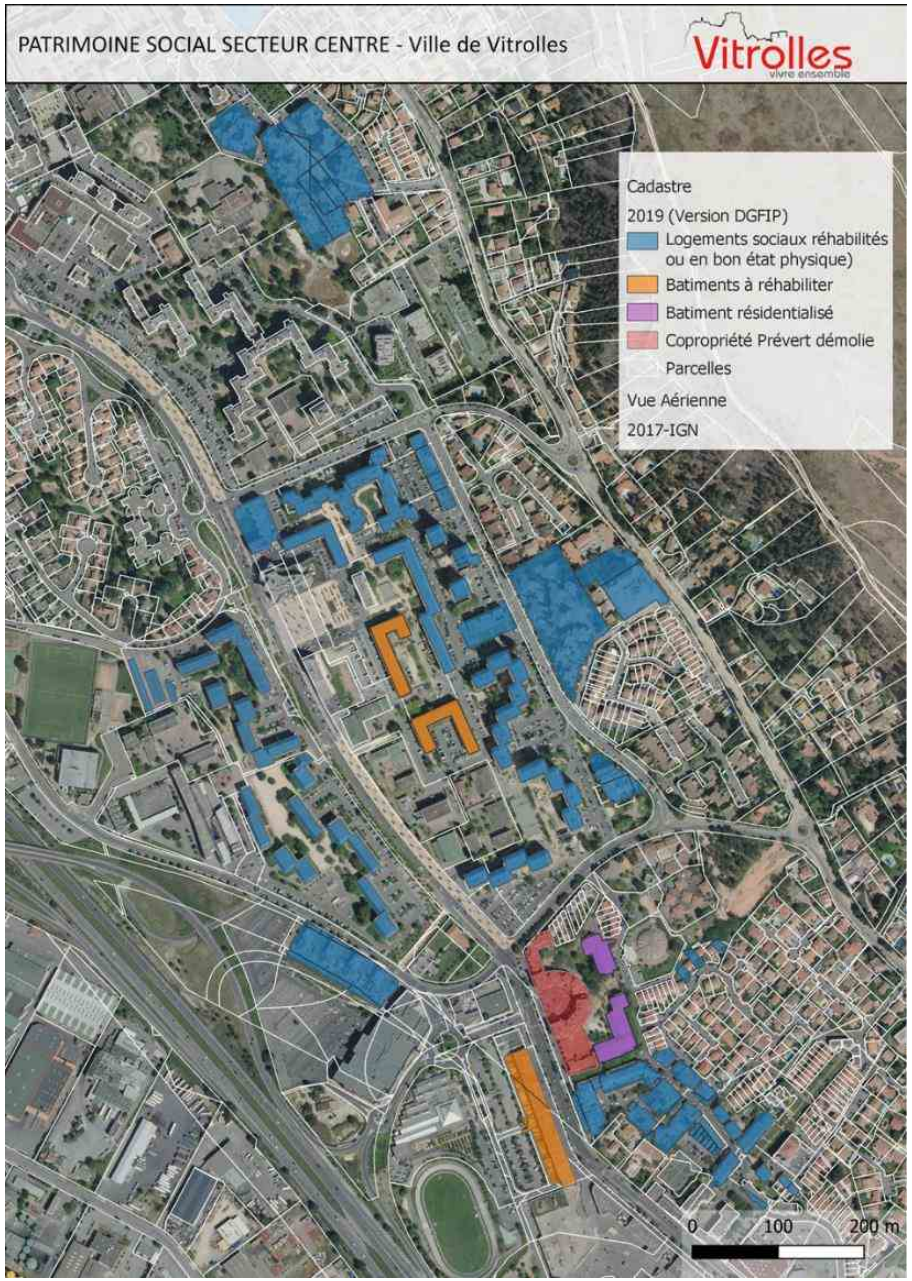
STRUCTURES COLLECTIVES ET RÉSIDENCES

NUMERO CITE	NOM DU PROGRAMME	ADRESSE DU PROGRAMME	BAILLEUR	MISE EN LOCATION	FINANCEMENT	TYPE CONSTRUCTION	NATURE DU PROGRAMME	TOTAL LOGEMENTS	DATE CONVENTION	TYPE OCCUPATION
770	RESIDENCE SOCIALE LIOURAT	ESPACE DU LIOURAT I	LOGIS MEDITERRANEE	1986	PLA	RES SOC	C.N.	25	16/06/1986	JEUNES TRAVAILLEURS
868	FOYER HERMES I - BATS E ET F	LES HERMES	LOGIS MEDITERRANEE	1986	PLA	FOYER	C.N.	76	27/11/1985	PERSONNES AGEES
1271	FOYER LOGIS DES JEUNES	2 AVENUE PADOVANI	LOGIS MEDITERRANEE	1991	AUTRES	FOYER	C.N.	18	01/07/1991	JEUNES TRAVAILLEURS
1699	FOYER SOLEIL - LES HERMES II	RUE PILON DU ROY	LOGIS MEDITERRANEE	1987	PLA	FOYER	C.N.	21	02/11/1988	PERSONNES AGEES
1929	FOYER DOMAINE DES PINS	DOMAINE DES PINS	LOGIS MEDITERRANEE	1984	PLA	FOYER	C.N.	8	19/07/1983	JEUNES TRAVAILLEURS
6771	VILLA MERCADIER FJT	RUE DU BONHEUR	LOGIS MEDITERRANEE	2018	PLA-N	FOYER	C.N.	60	16/06/2017	JEUNES TRAVAILLEURS

TOTAL : 207 (tous dans le QPV Secteur Centre)

Nombre de logements sociaux au 1er Janv. 2019 au sens SRU : 3 147 (dont 2 609 en QPV surlignés en bleu)

A2.3 Etat du Parc social du Secteur Centre et interventions programmées



Annexe A3 - Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

ANALYSE DU SITE ET CONSOLIDATION DU PROGRAMME D'INTERVENTION

LES PINS SUD / LE DOMAINE DES PINS

CONSTAT

Le confort des espaces extérieurs et la vie sociale: manque de lieux de rencontres confortables – continuités piétonnes attendues.

La mobilité et le stationnement: des difficultés de régulation de la vitesse et de stationnements illégaux.

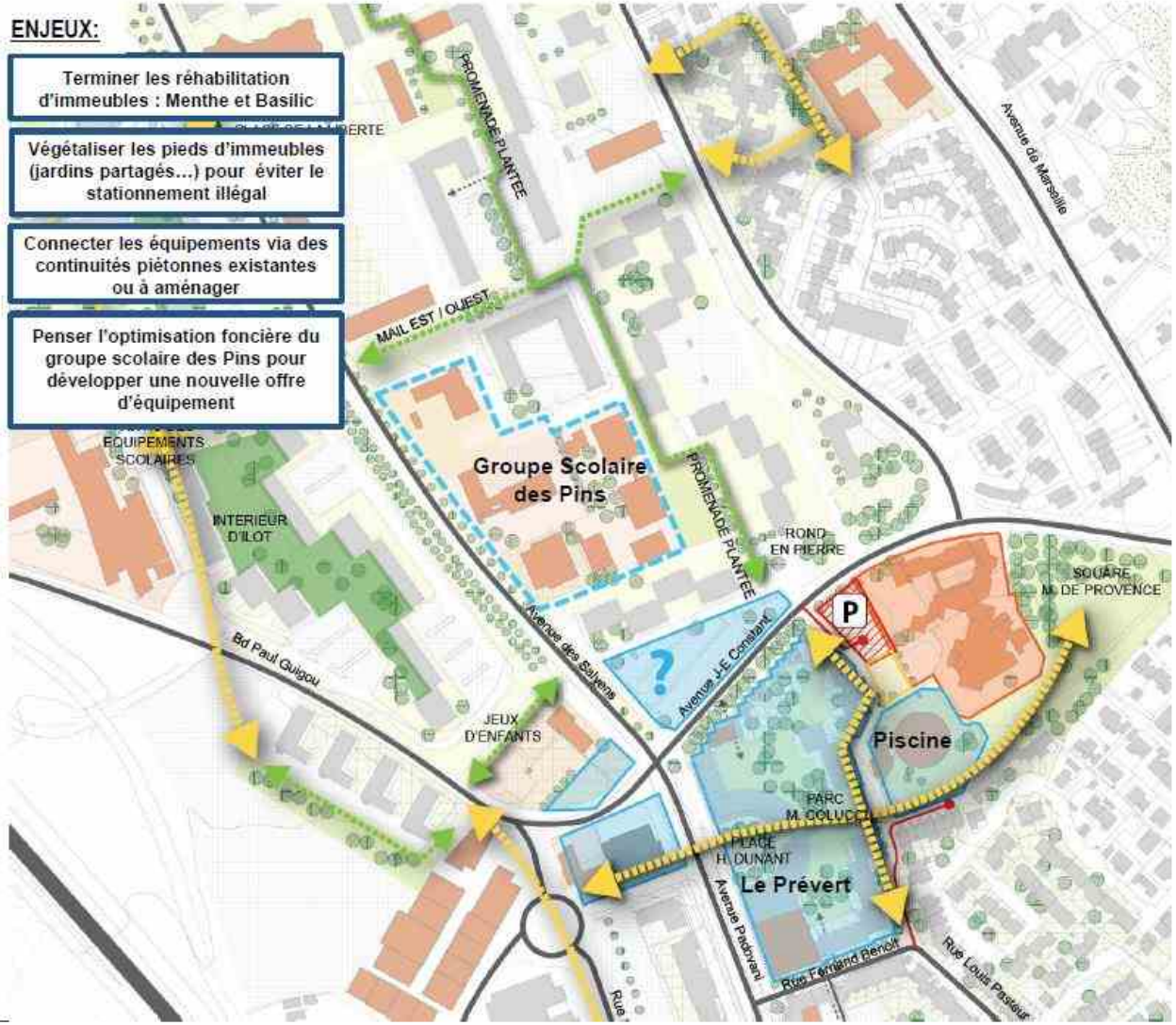
L'animation, les commerces, les équipements, les services: des équipements animent le quartier

Le confort des logements: gain de confort thermique d'hiver depuis les réhabilitations de logements

Des projets en cours d'étude : Restructuration du groupe scolaire des Pins, promenade et mail en cœur de quartier (poursuite du PRU1).

ENJEUX:

- Terminer les réhabilitation d'immeubles : Menthe et Basilic
- Végétaliser les pieds d'immeubles (jardins partagés...) pour éviter le stationnement illégal
- Connecter les équipements via des continuités piétonnes existantes ou à aménager
- Penser l'optimisation foncière du groupe scolaire des Pins pour développer une nouvelle offre d'équipement



LE LIOURAT / L'ENTRÉE DE VILLE

CONSTAT

Le confort des espaces extérieurs et la vie sociale:

Manque de lieux de rencontres approriables de manière confortable – Place Henri Dunant, foncier privé, support d'incivilités – une topographie à gérer.

La mobilité et le stationnement: une entrée de ville directement accessible depuis l'autoroute ou le CC Grand Vitrolles mais qui reste très routière – problèmes de stationnements omniprésents - circulation piétonne très contraignante et peu évidente – liaisons viaires et piétonnes Est/Ouest trop confidentielles .

L'animation, les commerces, les équipements, les services: manque d'installations pour enfants et jeunes – proximité des écoles, d'une piscine, de la médiathèque communale et des commerces.

Le confort des logements: Prévert une construction détériorée – une diversité des typologies appréciée – des réhabilitations d'immeubles qui engendrent des problèmes de maintenance.

Des projets en cours :

- Restructuration du Prévert en cours de réflexion par le bailleur Logis Méditerranée.
- Développement d'un Pôle restauration sur le terrain situé entre le Studio lumière et l'autoroute.
- Réimplantation de Castorama entre Carrefour et le vélodrôme.

Annexe A4 - Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

Le Protocole de Préfiguration du Pays d'Aix, signé le 18 décembre 2015, prévoyait le programme de travail suivant pour le Secteur Centre :

Libellé de l'opération	Maitrise d'ouvrage	Coût Prévisionnel H.T.	Participation Prévisionnelle ANRU
Étude urbaine relative au nouveau programme de renouvellement urbain du secteur centre à Vitrolles	Ville de Vitrolles	115.000€	51.500€
Étude relative au développement économique et commercial sur le secteur centre de Vitrolles	Ville de Vitrolles	100.000€	0€
Étude de « peuplement / mobilité résidentielle »	Conseil de Territoire du Pays d'Aix	30.000€	15.000€
Étude de stationnement / déplacement circulation	Conseil de Territoire du Pays d'Aix	20.000€	0€
Étude de clarification des domanialités foncières	Conseil de Territoire du Pays d'Aix	25.000€	12.500€
Étude sur les copropriétés	Conseil de Territoire du Pays d'Aix	25.000€	0€
Concertation – Ateliers participatifs	Conseil de Territoire du Pays d'Aix	50.000€	25.000€
Sondages divers (amiante, géotechnique, pollution…) et diagnostics réseaux	Ville de Vitrolles	35.000€	17.500€

Le protocole de préfiguration a permis la réalisation d'un programme de travail pour s'inscrire dans la dynamique métropolitaine mais aussi locale pour définir le projet urbain présenté dans le présent dossier.

Ces études avaient pour objectif de traduire de façon opérationnelle les objectifs et premières orientations définies dans le protocole. Elles ont permis d'affiner le diagnostic, de définir le projet urbain et, d'apporter une première approche de la maquette financière.

L'**Étude urbaine relative au nouveau programme de renouvellement urbain du secteur centre à Vitrolles** a permis de poser un diagnostic sur le quartier et de dégager des enjeux.
Cette étude a conduit - même si elle toutes les phases n'ont pu être engagées - à orienter le choix de recomposition voulu pour le secteur de projet : différentes hypothèses ont abouti à un choix partagé autour d'une restructuration lourde de la partie Nord du Liourat par la démolition de la totalité de la résidence Prévert.

L'**Étude de stationnement / déplacement circulation** a permis de rappeler que le Secteur Centre bénéficiait d'une très bonne desserte en TC (dont BHNS), disposait de modes actifs bien intégrés, d'une offre en stationnement au global notable à mieux organiser et à optimiser (plusieurs parkings souterrains fermés, gratuité en aérien), un quartier situé à proximité du centre administratif et des zones d'emplois de la commune, etc.

L'**Étude relative au développement économique et commercial sur le secteur centre de Vitrolles**, déclinée en deux lots, a consisté en la réalisation d'un diagnostic et d'une analyse à l'échelle du QPV Centre et de ses franges. Des difficultés rencontrées à l'occasion de ces études n'ont pas permis de mener à terme ces réflexions. Il convient toutefois de retenir que le Secteur Centre, localisé entre le Centre Urbain (au Nord)

et le Centre Commercial Grand Vitrolles (au Sud), dispose d'une densité commerciale significative et est situé à proximité des zones d'activités de Vitrolles, offrant de nombreux emplois.

La stratégie de renouvellement urbain consiste ainsi à :

- Favoriser l'insertion économique des habitants
- Re-calibrer l'offre économique et commerciale existante en fonction du potentiel déterminé

L'**Étude de « peuplement / mobilité résidentielle »** a permis dans un premier temps de caractériser le fonctionnement du peuplement du parc locatif social au sein du marché local de l'habitat du Secteur Centre :

1. Un parc social ancien et très accessible financièrement
    - Un quartier doté d'un parc social ancien, partiellement réhabilité dans le cadre du premier PRU :
        - ✓ Le parc social de Vitrolles est plus ancien que sur les autres communes du Pays d'Aix comportant au moins un QPV ;
        - ✓ Un parc social construit principalement dans les années 1970.
    - Des typologies de logement très homogènes, peu propices à une mixité en termes de peuplement :
        - ✓ Un parc social constitué majoritairement de logement de trois ou quatre pièces ;
        - ✓ Les petits logements sont fortement sous-représentés sur l'ensemble du parc du QPV.
    - Des faibles niveaux de loyers, rendant les ménages « captifs » de leur logement :
        - ✓ Le prix du loyer au m² sur le QPV est dans les plus bas parmi l'ensemble des QPV du Pays d'Aix ;
        - ✓ Des bas loyers qui expliquent la faible mobilité des ménages sur place.
2. Une spécialisation de l'occupation vers les familles précaires
    - Une surreprésentation de la dimension familiale au sein du quartier...
        - ✓ Le quartier est majoritairement constitué de familles avec enfants, 6 familles sur 10 étant des familles avec enfants ;
        - ✓ Cette tendance se confirme à l'échelle du patrimoine de chaque bailleur, toutefois, à des niveaux différents en fonction du bailleur concerné.
    - ...qui ne cesse de se renforcer dans le temps…
        - ✓ Plus de 6 ménages sur 10 sont des familles avec enfants, mais un effet de « cisaille » démographie : un vieillissement marqué des titulaires de bail...contrebalancé par des emménagés récents qui accentuent le fait familial et tendent à limiter le vieillissement « global ». Un processus de rajeunissement de l'occupation du parc (la même tendance s'observant à l'échelle communale).
    - Une précarité économique forte, et qui s'accentue :
    - ✓ ‣ Un revenu médian faible, révélateur de la fragilité économique des ménages du quartier, et des profils socio-professionnels qui se fragilisent.
3. Des demandeurs modestes bien pris en compte dans les attributions
    - L'importance du contingent réservataire :
        - ✓ Il représente 70 % des LLS de Vitrolles, seulement 3 logements sur 10 sont non réservés, une part inférieure à la moyenne du Pays d'Aix (46%).
    - Une demande qui se stabilise à un niveau élevé, et qui :
        - ✓ Tend à rajeunir le peuplement « global », se précarise économiquement et professionnellement, et qui peine à trouver des réponses pour les « petits ménages » (les demandes de petits logements sont moins bien prises en compte dans les attributions).
    - Une faible mobilité résidentielle qui joue négativement sur :
        - ✓ Les demandes de mutation, représentant pourtant 40 % de la demande (4 demandes sur 10 sont des mutations) ;
        - ✓ La sous-occupation, alimentée par le phénomène de vieillissement des titulaires de bail ;
        - ✓ Les attributions à des primo-demandeurs.

Dans un second temps, ce travail a abouti à :

- la proposition d'une stratégie de peuplement visant à favoriser la mixité et la diversité dans le cadre du projet de rénovation urbaine. Le renouvellement urbain du Liourat doit avant tout permettre un rééquilibrage résidentiel, pour tendre vers une proportion équilibrée de logements sociaux et de logements privés. Pour ce faire, les deux principaux leviers sont la démolition de logements sociaux existants (Résidence Prévert) et la construction de nouveaux logements privés en fonction du niveau de prix admissible au regard du marché local de l'habitat.

- La proposition de mise en place d'outils opérationnels de gestion des attributions (GT relogements et mutations ; Commission Locale d'Orientations et d'Attributions expérimentale ; Charte relogement ;…)

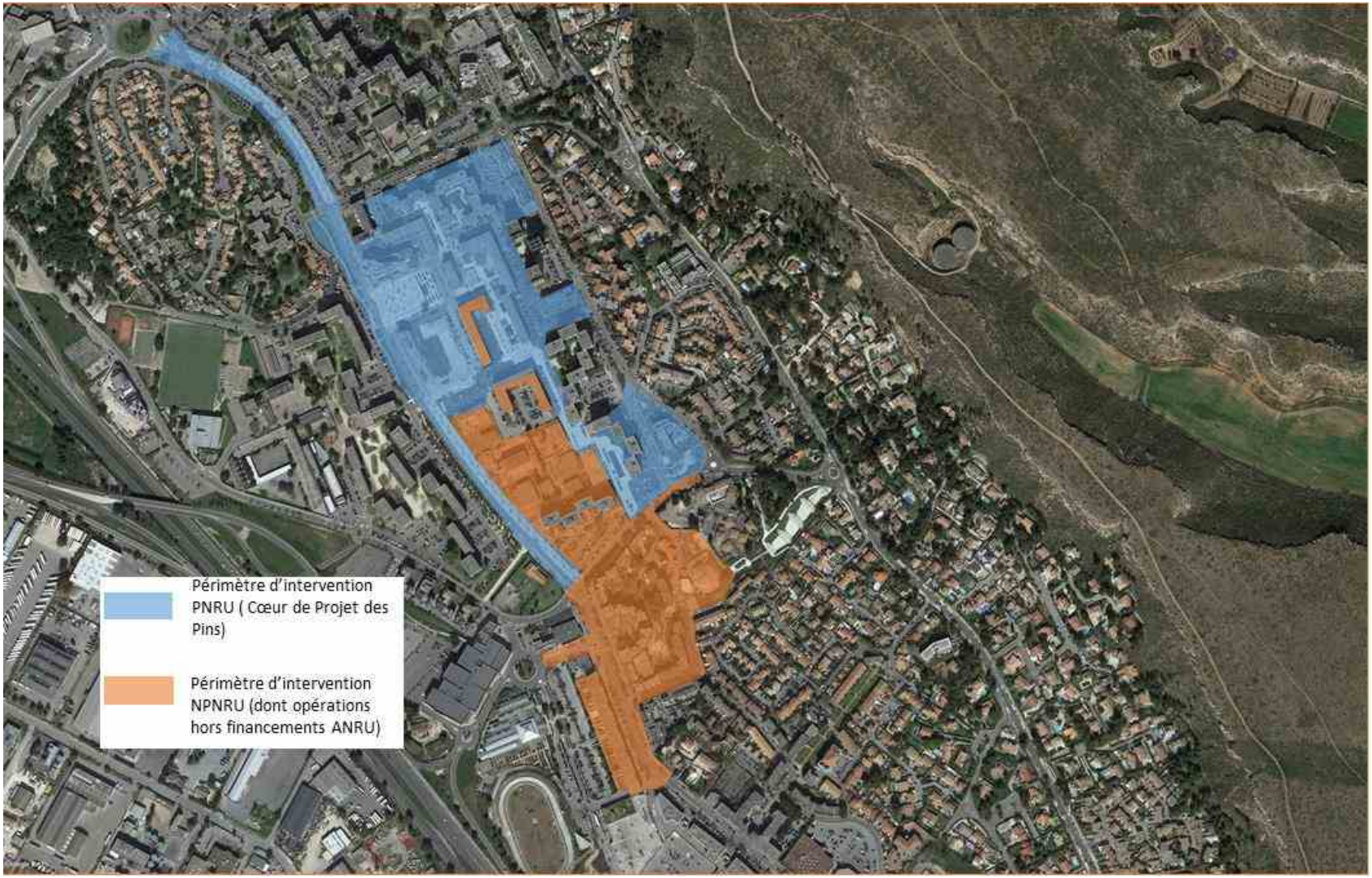
L**'Étude de clarification des domanialités foncières**, précisant le découpage foncier actuel et préparant la conduite du projet de renouvellement urbain (impliquant de transformer le foncier).

L'**Étude sur les copropriétés** visait à repérer des potentiels de fragilité au sein des copropriétés situées sur les franges du Secteur Centre, afin d'établir des diagnostics multicritères complets et transversaux (aspects juridique, foncier, immobilier, de gestion, patrimonial, socio-économique ainsi que l'analyse technique du bâti) sur les copropriétés. Cette étude a permis de constater l'absence, à ce stade, de signes de fragilité même si la question des charges de copropriété sont à surveiller pour certaines d'entre elles.

L'**Etude Concertation – Ateliers participatifs** a dû être décalée dans le temps. Une mission d'appui à la participation des habitants sera lancée en 2022, elle viendra en appui du projet en phase pré-opérationnelle et opérationnelle.

Quant à l'**Etude Sondages divers (amiante, géotechnique, pollution…) et diagnostics réseaux**, celle-ci n'a pas été menée dans la mesure où les données ont pu être collectées.

Annexe A5 - Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

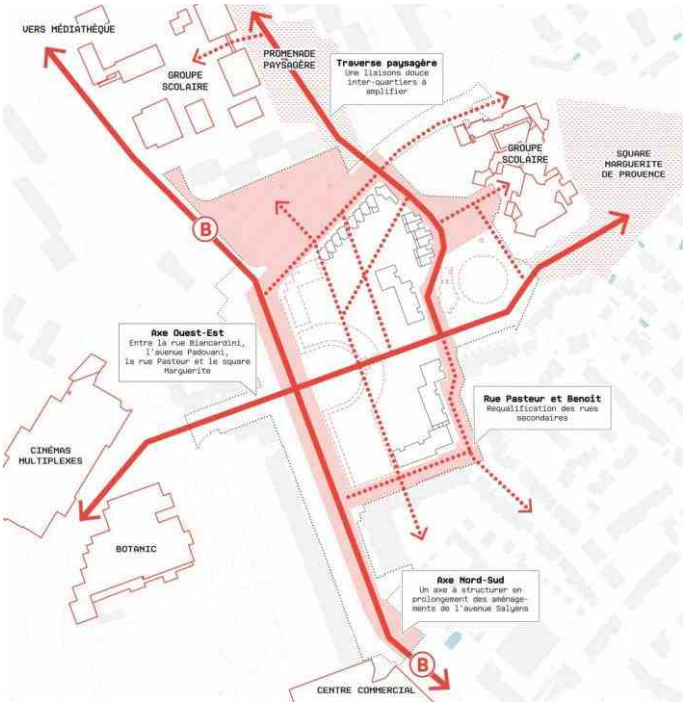


Annexe A6 - Tableau de bord des objectifs urbains

Objectifs urbains hiérarchisés		Objectifs incontournables correspondant	Indicateurs de suivi *Panier d'indicateurs NPNRU*	Cibles visées par le projet			Explication du choix de la cible visée au regard du contexte local et des moyens
				Valeur initiale T0	D'ici la fin de la convention (valeur chiffrée)	A atteindre à long terme (tendance)	
1	**Rééquilibrer l'offre de logements**	Proposer des programmes de diversification de l'habitat sur les emprises libérées suite aux démolitions de Logements locatifs sociaux sur le secteur	Nb de logements locatifs sociaux	111	0	↙	Nécessité de diminuer le nombre de logements sociaux, en sur-représentation sur le quartier et globalement sur le QPV Secteur Centre
			Nb logements privés livrés	0	130 à 150	↗	
2	**Diversité des statuts de logement**	Proposer des programmes de diversification de l'habitat permettant d'augmenter le nombre de logements privés et le nombres de propriétaires parmi les résidences principales du QPV	Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du QPV	3%	7%	↗	Nécessité d'augmenter le nombre de logements privés, en sous-représentation sur le quartier
			Part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du QPV	1%	3%	↗	Nécessité d'augmenter le nombre de propriétaires sur le quartier
3	**Rééquilibrer l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération**	Renforcer l'offre structurellement manquante en petits logements	Nb de logements de Type 1 et 2 construits	A préciser	A préciser	↗	Nécessité de proposer des logements de petites tailles correspondants aux attentes des bénéficiaires (cf Etude Peuplement NPNRU)

4	**Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures**		Nb de m2 aménagés		4,7Ha		Besoin d'améliorer la qualité du cadre de vie et de favoriser des usages apaises sur l'espace public
5	**Mener une politique de peuplement et d'attribution favorisant une mixité sociale**						
6	**Restructurer, réhabiliter et fusionner les deux groupes scolaires Pergaud et Cézanne des Pins en un seul groupe scolaire de qualité**	Rénover les bâtiments et requalifier les espaces extérieurs	La mise aux normes des bâtiments dans le respect des règles de sécurité incendie, et d'accessibilité des locaux ERP	0%	100%	↗	Nécessité d'améliorer les conditions d'accueil des élèves, de leur donner un cadre de vie agréable et d'améliorer l'image du groupe scolaire et de ses abords
			Améliorer les performances énergétiques des bâtiments	0%	100%	↗	
7	**Adaptation au changement climatique**	Contribuer à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur, en lien avec la végétalisation. Contribuer à la réduction du risque d'inondation	Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du secteur de projet	77%	75%	=↗	Nécessité de développer ou à défaut, de préserver les espaces végétalisés existants afin de lutter contre les ICU et l'imperméabilisation des sols
6	**Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du secteur de projet**	Garantir les continuités écologiques, favoriser l'élargissement du réseau de pistes cyclables	Part de voiries aménagées pour les cycles au sein du secteur de projet	0%	50%	↗	
7		Avoir des exigences dans les principes constructifs pour l'habitat et les équipements pour un usage durable	Part des voiries « apaisées » au sein du QPV	0%	100%	↗	
8			Evolution du nombre de places de stationnement publiques dédiées aux vélos à l'échelle du secteur de projet	0	10	↗	

Annexe A7 - Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV



Source : Citta Urbanisme et Paysage / Artelia

1. OUVRIR LE QUARTIER ET RÉVÉLER UN RÉSEAU DE LIEUX FÉDÉRATEURS

Un ancrage urbain à améliorer et réseau d'espaces fédérateurs à amplifier : continuité avenue Salyens/avenue Padovani et BHNS, mail paysager des Pins, Square Margueritte de Provence, Axe Biancardini, groupe scolaire des Pins, …

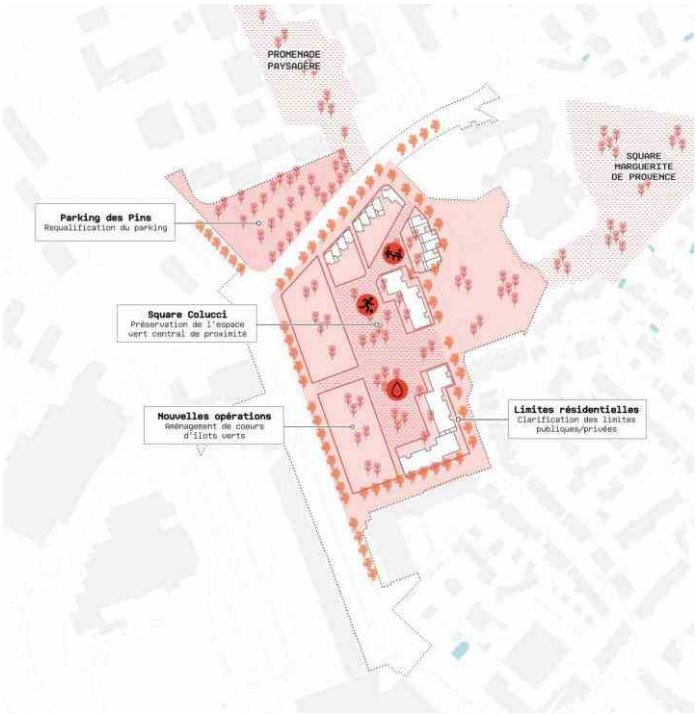
Mailler plus simplement, plus lisiblement : Clarifier les cheminements pour relier les polarités et ouvrir le quartier

Une traverse paysagère Nord-Sud à affirmer, en lien avec le square Colucci et le nouveau mail paysager du quartier des Pins.

Création d'un nouvel axe Ouest-Est entre l'avenue Padovani, la rue Pasteur et plus largement le square Marguerite de Provence, pouvant être circulé ou piéton.

Réaménagement des avenues Padovani et Constant : reprofilage, traversées piétonnes, végétalisation, place de la voiture (voies de circulation et stationnements),

Requalification des voies secondaires périphériques, notamment les rues Benoit et Pasteur en tenant compte des difficultés de circulation (voie de shunte accidentogène avec goulot d'étranglement), de stationnement et d'accessibilité à l'école Aubrac. Un reprofilage de la voie est à prévoir pour la pacifier.



Source : Citta Urbanisme et Paysage / Artelia

2. DIFFUSER LA NATURE POUR AMÉLIORER LE CONFORT D'USAGE DES LIEUX

Confortement du square Colucci dans son rôle d'espace public de proximité et maillon de la trame verte locale.

Des nouveaux usages pour animer les espaces publics : bancs, jeux pour enfants, jardins partagés, ...

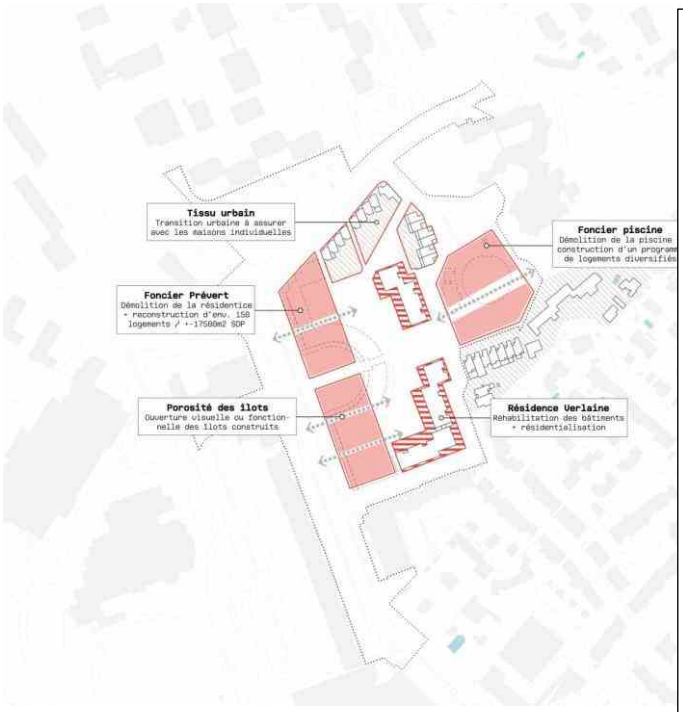
L'aménagement et la végétalisation des pieds d'immeubles et la clarification des limites publiques/privées

Aménagement de cœurs d'îlots verts au sein des nouvelles opérations

Requalification du parking des Pins : traitement paysager des franges, maintien/rationalisation de la jauge de stationnement (max125 places), désimperméabilisation des surfaces, gestion alternative des eaux

Mener des actions en faveur d'un meilleur confort climatique pour les habitants du quartier, en traitant la question des îlots de chaleur : désimperméabilitation des sols, plantations de végétaux, préservation des arbres déjà en place, ventilation des îlots, …

Une gestion alternative des eaux pluviales à promouvoir dans le futur quartier.



Source : Citta Urbanisme et Paysage / Artelia

3. DIVERSIFIER L'OFFRE RÉSIDENTIELLEE ET ADAPTER LA DENSITÉ URBAINE

Foncier Prévert : **un total d'environ 150 logements**, soit environ 17400m² SDP sur les emprises libérées par la démolition de la résidence Prévert.

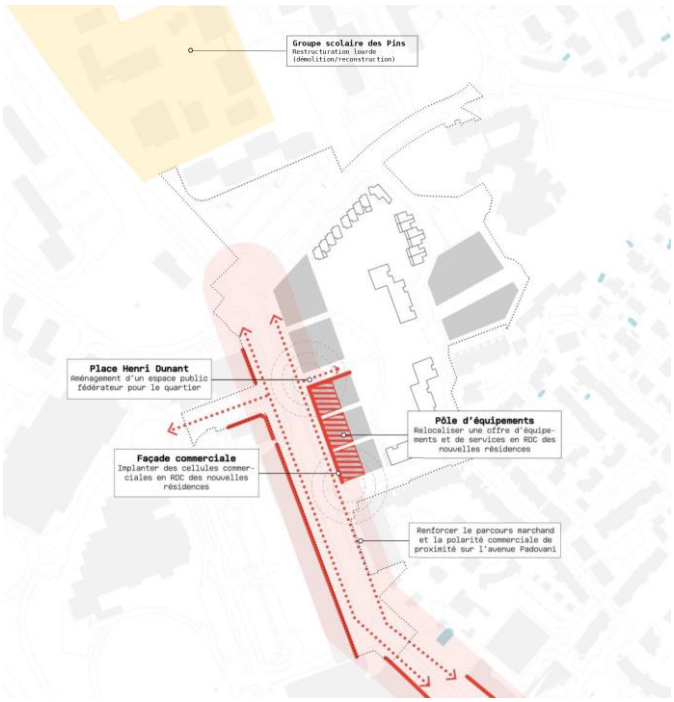
Foncier Piscine : **Mutation du foncier libéré par la Piscine Liourat** (3961m²), susceptible d'accueillir de nouveaux logements ou autres programmations. Formes urbaines mixtes (Petits collectifs R+2/3, intermédiaires R+1) pour assurer une transition avec les pavillons à l'est, les maisons en bandeau nord et s'insérer dans la pente. Eviter l'habitat individuel qui génère du stationnement aérien et consomme de l'espace. L'actuelle piscine ne sera fermée qu'après la construction de la nouvelle (mise en service en 2026)

Résidentialisation de la résidence Verlaine

Typologies résidentielles à privilégier : un manque de petites typologies dans le privé en location et accession. La population est aujourd'hui en demande de T3-T4

Confort des logements : traversants, extérieurs («de vraies terrasses »), cœurs d'îlot verts, …

Réemploi des matériaux issus de la déconstruction dans l'opération de renouvellement urbain



Source : Citta Urbanisme et Paysage / Artelia

4. ÉQUIPER ET ANIMER LE QUARTIER

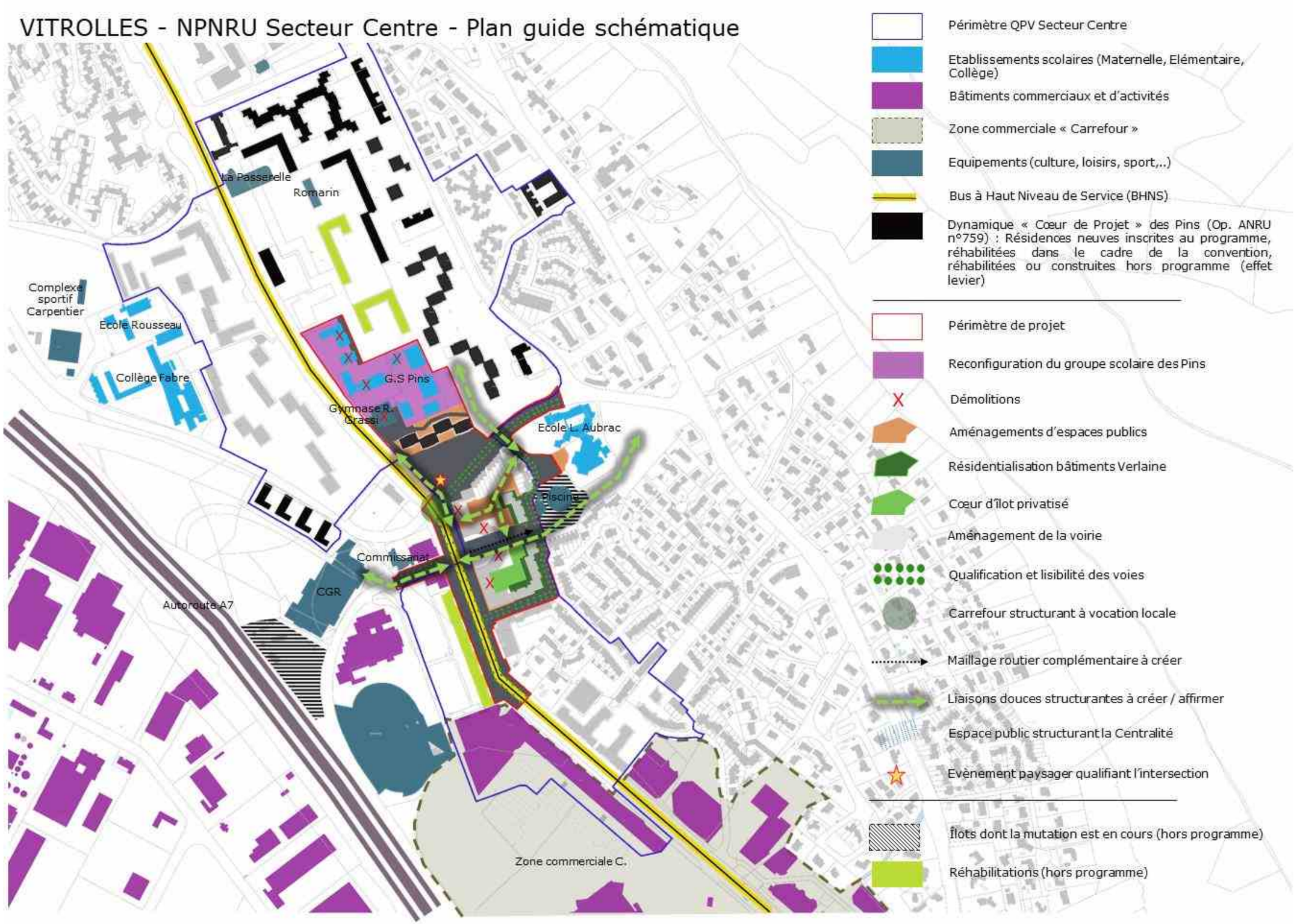
De nouveaux programmes commerciaux et serviciels pour donner une nouvelle façade qualitative au quartier

Favoriser la mixité fonctionnelle et recomposer l'offre commerciale de proximité, avec une offre de locaux commerciaux et services en RdC des futurs bâtiments.

Une place Henri Dunant qui retrouve son rôle d'espace central fédérateur du quartier

Un groupe scolaire renouvelé et disposant d'un plateau sportif

Annexe A8 - Plan guide du projet urbain



Ville de Vitrolles – Dir. De l'Aménagement - 14 janvier 2019

Annexe A9 - Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

Annexe A10 - Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l’offre

Cf. Convention cadre Métropolitaine

Annexe A11 - Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

Des études complémentaires sont en cours dans le cadre de la concession d'aménagement du Liourat. Ce travail permettra de préciser ultérieurement le découpage foncier en fin d'opération NPNRU.

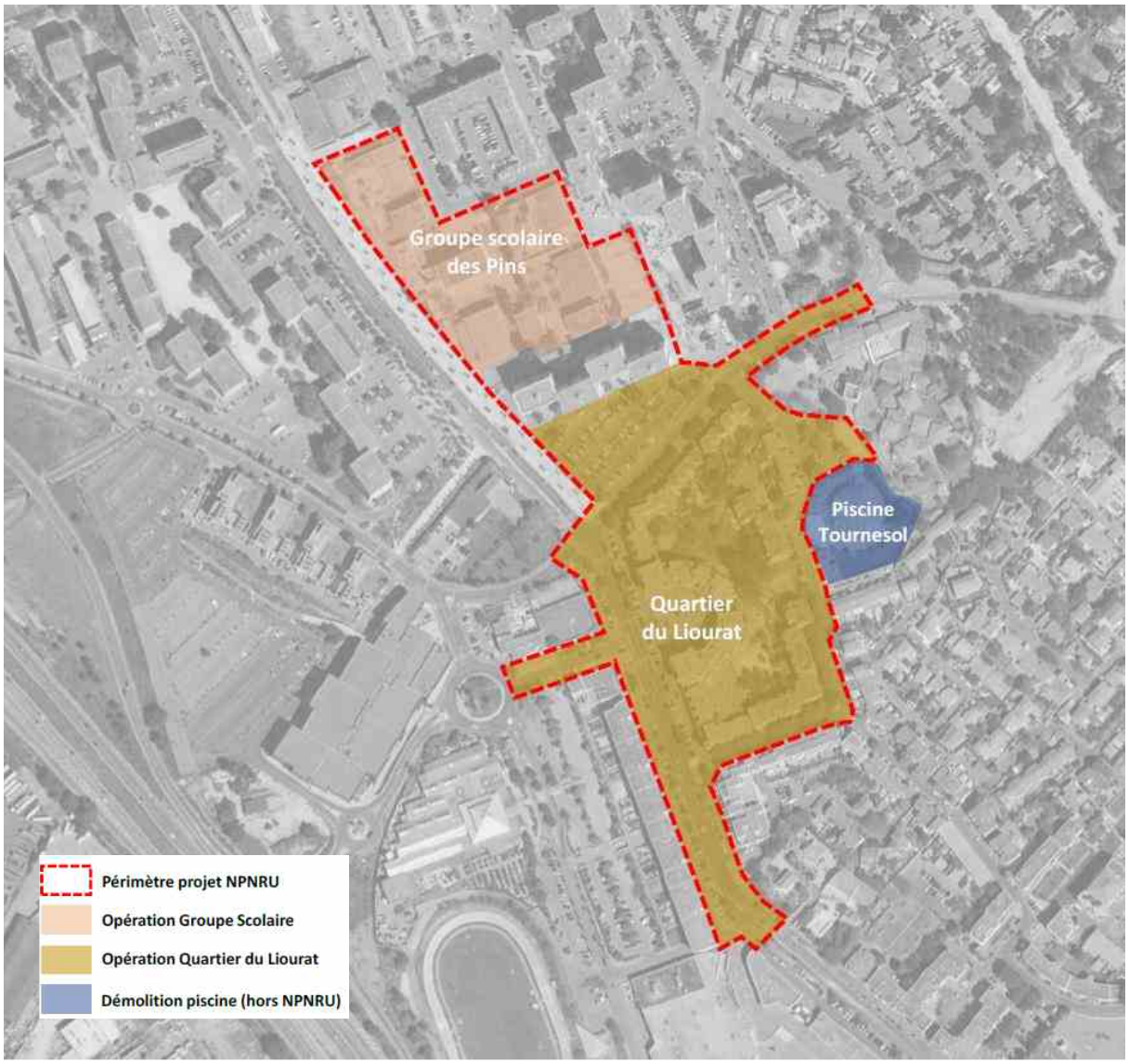
Annexe A11bis - Note relative à la présentation du chainage des transactions foncières et du calcul de la valorisation foncière

PREAMBULE

Le périmètre du projet comporte deux opérations majeures :

- le réaménagement du quartier du Liourat,
- et la restructuration du groupe scolaire des Pins.

Cependant, les mutations foncières concerneront uniquement le secteur du Liourat situé au cœur du périmètre du projet. L'opération portant sur le groupe scolaire est distincte de l'opération d'aménagement et ne génèrera aucune valorisation foncière : tout le terrain de l'actuel groupe scolaire restera propriété de la Ville de Vitrolles.



1. PRINCIPE RETENU POUR LA LIBERATION DU FONCIER

Le bailleur LOGIS MEDITERRANEE est le maître d'ouvrage des démolitions de ses logements locatifs sociaux (LLS). Une fois la démolition achevée, le foncier libéré sera cédé directement à la Métropole et à son aménageur. La Ville de Vitrolles dispose également d'une assiette foncière importante, environ 15 000 m², dont une partie sera mise gracieusement à disposition. Cet ensemble fera ensuite l'objet d'un redécoupage pour permettre de céder les emprises démolies aux opérateurs finaux, à savoir :

- La Métropole, pour la réalisation des voiries et espaces publics, au prix du m² de terrain à aménager.

  Détermination du prix du m2 du terrain à aménager :

  Ne disposant pas d'estimation de France Domaine pour du terrain ayant ces caractéristiques sur les quartiers en NPNRU, le choix a été fait de se baser sur le prix de cession du foncier du projet d'aménagement de « Cap Horizon » à proximité qui a été fixé à 93 €/m² pour des terrains occupés et avec du bâti voué à la démolition.

  En prenant en considération l'attractivité du quartier, l'évaluation de prix de cession du m2 de terrain à aménager qui a été retenue sera de 100 €/m².

- Un opérateur privé, pour la réalisation des logements en accession libre et de locaux d'activités évalués au prix du marché, respectivement à 350 €/m² SDP logement et 150€/m² activités.

- Logis Méditerranée, pour la réalisation de logements en accession sociale ou aidée, au prix préférentiel de 230 €/m² SDP.

- Action Logement, au titre de ses contreparties foncières à titre gratuit.

- Une fois aménagés par la Métropole et son aménageur, à la fin de la concession, les nouveaux espaces publics et voiries ainsi créées retournent au gestionnaire compétent.

Situation du quartier du « Liourat » :

2. PROGRAMME DE DEMOLITION

a. Résidence “PREVERT”

111 LLS + **25 commerces et locaux publics ou associatifs**

95 places de stationnement souterrain

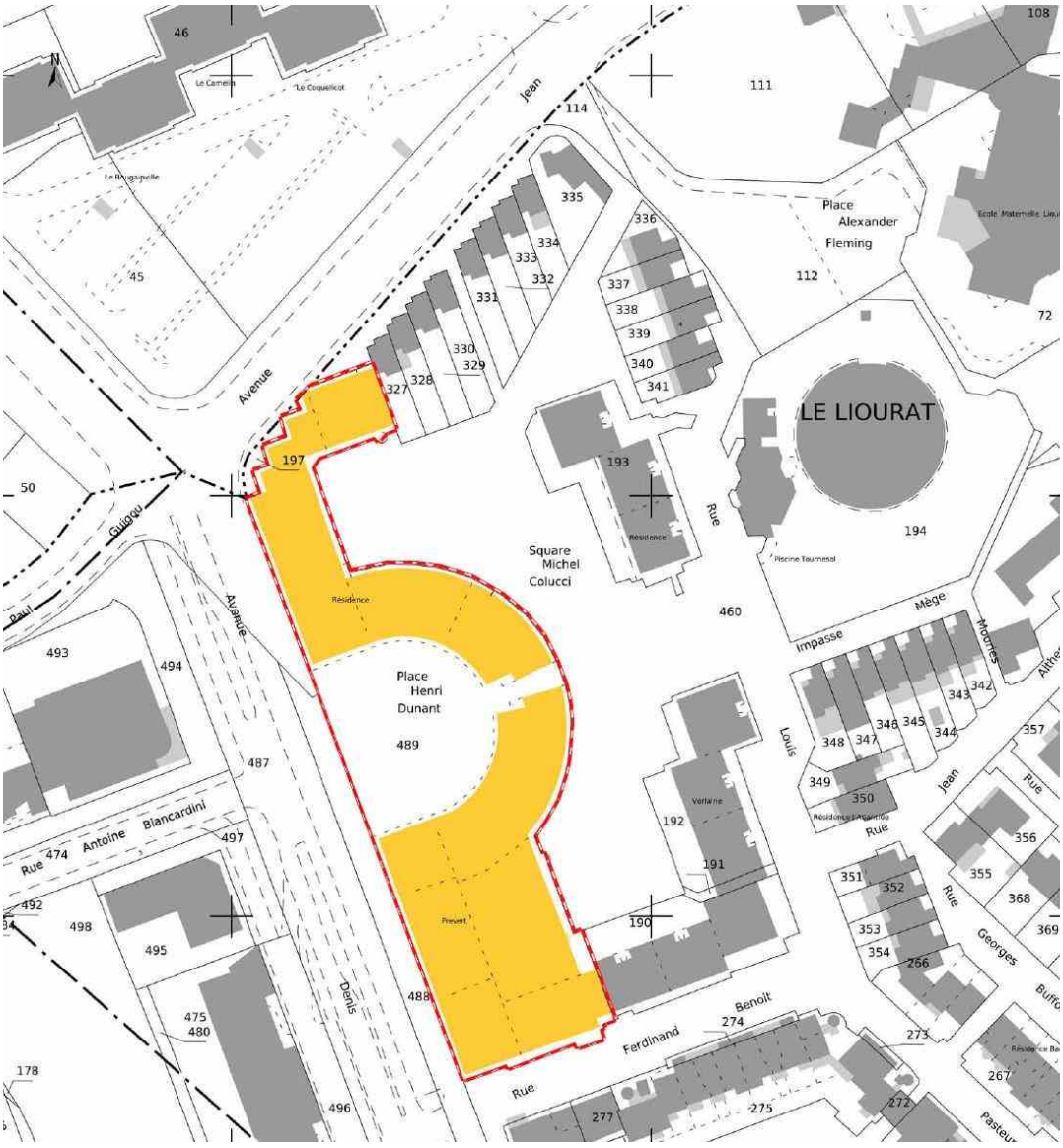
Référence cadastrale : **BV n°489**

Surface cadastrale : **6 341 m²**

Adresse : **Liourat 13127 Vitrolles**

Zonage PLU : **zone UBb**

<u>Plan de repérage de la résidence « Prévert »</u>



La Métropole n'aura pas en charge de démolition de logements ou d'activités dans le cadre de cette opération d'aménagement. LOGIS MEDITERRANEE procèdera à la démolition totale du bâtiment représenté en jaune sur les plans ci-dessus, y compris les locaux d'activités situés au rez-de-chaussée, avant cession de l'emprise à la SPLA Pays d'Aix Territoires en charge de la concession d'aménagement.

La démolition du bâtiment « Prévert » permettra à Logis Méditerranée de céder à la Métropole et à son aménageur l'ensemble de l'emprise dégagée, soit un terrain à aménager de 6 341 m² avec :

- Environ 2 800 m² dédiés à la réalisation des voiries et espaces publics
- Et 3 500 m² dédié à la construction de nouveaux bâtiments de logements

Cette cession sera valorisée au prix du m² de terrain à aménager, évalué à 100 €/m² pour le terrain et les tréfonds (anciens parkings).

En préalable de la démolition des LLS de la résidence Prévert et avant d'acquérir auprès de Logis Méditerranée l'emprise libérée, la Métropole et son aménageur procèderont, à l'amiable ou par voie de DUP, aux acquisitions des 14 locaux privés restant en pied d'immeuble (commerces, centre médico-social et locaux associatifs) de la copropriété « Prévert » : estimation de 880 m² à acquérir, au prix évalué de 850 €/m², hors indemnités d'éviction et de transfert.

La commune dispose de 6 locaux (environ 1300 m²) occupés par des services publics ou des associations qui seront cédés à la Métropole, à un prix est estimé également à 850 €/m², mais l'évaluation devra être confirmée.

Les locaux (bureaux) de 527 m² de l'actuel centre médico-psychologique seront également acquis la Métropole auprès du Centre Hospitalier de Montperrin, sur la base de 700 €/m², mais l'évaluation devra être confirmée.

En synthèse, les coûts correspondants aux locaux privatifs actuellement occupés en rez-de-chaussée de la résidence sont estimés à :

- **2,999 M€ pour les terrains, les locaux communaux et commerces, dont 0,783 M€ pour les fonds de commerces et 1,105 M€ pour les locaux appartenant à la commune et 0,369 M€ pour le centre médico-psychologique ;**
- **1,046 M€ d'indemnités d'éviction et de transfert, dont 0,450 M€ d'indemnisation, 0,387 M€ de structures commerciales provisoires et de gestion locative transitoire et 0,209 M€ de frais contentieux, d'expertise et d'aléas ;**

Les coûts de démolition des locaux situés au rez-de-chaussée de la résidence Prévert seront supportés par LOGIS MEDITERRANEE dans le cadre des travaux de démolition totale du bâtiment. La Métropole et son aménageur assureront en préalable la libération et l'acquisition de l'ensemble des lots privés de la copropriété, afin de procéder ensuite à sa dissolution.

Il est à préciser que la résidence « Prévert » comporte 2 niveaux de parking condamnés (soit 95 places), entièrement vacants : ils occupent une emprise au sol d'environ 1 470 m² sous l'aile Sud du bâtiment.

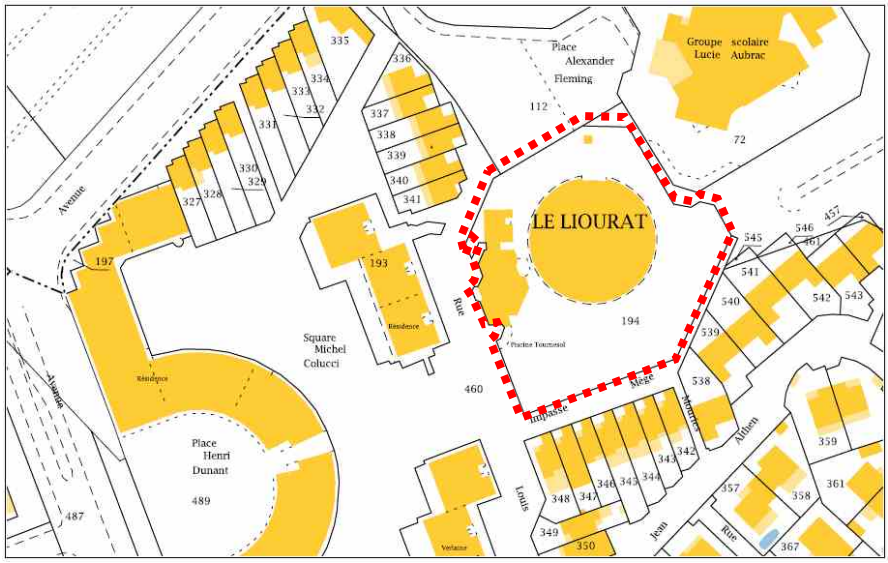
Après réalisation du programme immobilier, il y aurait un besoin de 285 à 300 places, à minima, pour couvrir l'ensemble des nouveaux besoins de stationnements au regard des règles du PLU (logements et activités). Pour la partie des stationnements situés sous les futurs lots 4 & 5, sous réserves des contraintes techniques et financières éventuelles à étudier, ce stationnement souterrain ou plus probablement la cavité résultant de la purge du parking existant pourrait être conservé, et réhabilité dans des conditions restant encore à ce stade à définir.

De plus, les lots constructibles n°1, 2, 3 permettront également d'intégrer un volume de parkings privatifs sous les futurs bâtiments.

b. Piscine du Liourat (hors programme ANRU)

La piscine Tournesol du Liourat, équipement métropolitain, est en fin de vie. Une étude de faisabilité est actuellement conduite par la Métropole et le Conseil de Territoire du Pays d'Aix pour son remplacement sur un autre secteur de la commune. Sa démolition sera donc planifiée, mais réalisée hors programme. Le foncier ainsi libéré offrirait la possibilité de constituer une offre nouvelle d'habitat sur cette emprise de 3 961 m² (parcelle cadastrée BV n°194) via un opérateur privé pour du logement individuel ou du petit collectif peu dense. La valorisation foncière sera réalisée sur la base des prix m²/SDP du marché immobilier local.

<u>Plan de repérage de la piscine du Liourat :</u>



3. REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Rappel du projet de plan guide

Désignation	Hauteur	Nombre de logements (estimé)	Maitrise d'ouvrage	Superficie terrain (à confirmer)	SDP totale	Dont SDP activités
Lot 1	R+4	25	Action Logement	770 m²	2 200 m²	-
Lot 2	R+4	25	Action logement	960 m²	2 200 m²	-
Lot 3	R+4	28 à 30	Promotion privée	810 m²	2 400 m²	450 m²
Lot 4	R+4	24 à 26	Promotion Privé	580 m²	2 100 m²	400 m²
Lot 5	R+4	35 à 40	Logis Méditerranée – Groupe 1001 vies H.	970 m²	2 800 m²	-

- La Métropole et son aménageur céderont à titre gratuit au Groupe Action Logement, au titre de ses contreparties foncières, une partie de l'assiette foncière libérée (soit une superficie de 1 750 m² pour les lots n°1 et 2) pour créer 4 400 m² SDP, soit 50 logements envisagés).

- La Métropole et son aménageur céderont au prix du marché (350 €/m² SDP logement et 150€/m² commerces), l'assiette foncière des lots n°3 et 4 (soit 1 400 m²) à un opérateur privé pour la création de 56 logements en accession libre, pour 4 500 m2 SDP, dont 850 m² pour la création de locaux commerciaux en pied d'immeuble.

- La Métropole et son aménageur céderont au prix préférentiel de 230 €/m² SDP l'assiette foncière (hors tréfonds) du lot n°5 (soit 970 m²) à Logis Méditerranée pour la création de 40 logements en accession sociale ou aidée, pour 2 800 m² SDP.

<u>Plan de découpage foncier</u>

- Ces programmes immobiliers comporteront en outre du stationnement souterrain, dont la capacité reste à définir, notamment au regard de l'éventuelle réutilisation des niveaux existants.

Etat initial			Etat intermédiaire			Etat futur			
Propriétaire	Parcelle	Surface m²	Propriétaire	Surface m²	Montant €/m²	Propriétaire	Surface m²	m² SDP	Montant €/m²SDP
Ville de Vitrolles	BV 460	13 544	Aménageur / Métropole	13 544	-	Lots constructibles	579	-	-
						Ville de Vitrolles	12 965	-	-
Ville de Vitrolles	BV 112	2 024	Aménageur / Métropole	2 024	-	Ville de Vitrolles	2 024	-	-
Ville de Vitrolles	BV 114	162	Aménageur / Métropole	162	-	Ville de Vitrolles	162	-	-
Copropriété Prévert / Logis Med	BV 489	6 341	Aménageur / Métropole	6 341	100€/m²	Ville de Vitrolles	2 800	-	-
						Action Logement	1 750	4 400	-
						Promoteur privé	1 400	4 500	350€/m² + 150€/m²
						Logis Méditerranée	970	2 800	230€/m²

4. CREATION ET REQUALIFICATION DE VOIRIES, AMENAGEMENT D'ESPACES PUBLICS

- La Ville de Vitrolles dispose de plusieurs parcelles cadastrales (BV n°460, 112 et 114) d'une contenance totale de 15 730 m² qui ceinturent la partie Est du quartier, avec notamment le parc Colucci, la place Fleming, l'impasse Mège, la rue Pasteur et la rue Benoit. Les emprises nécessaires à la réalisation de la nouvelle trame d'espaces publics (allée piétonne, square, etc…) et des nouvelles voiries sur ce domaine communal seront mises gracieusement à disposition de la Métropole et de son aménageur.

- La Métropole et son aménageur requalifieront ou créeront les nouveaux espaces publics, en lieu et place d'espaces privés ouverts au public ou d'espaces publics dégradés. Cela représente une superficie totale d'environ 4 500 m² en cœur d'ilot. La majorité des emprises concernées sont propriété de la Ville de Vitrolles. Une faible partie des emprises libérées par la démolition de la résidence Prévert, soit environ 700 m², sera consacrée à la réalisation des aménagements publics prévus au programme.

- De plus, la Métropole réalisera une transformation majeure du quartier pour répondre à l'enjeu du désenclavement et de desserte piétonne avec l'aménagement d'une nouvelle voirie traversante à travers le site, pour un accès direct aux nouvelles résidences et à un nouvel espace public requalifié jusqu'ici enclavé derrière la résidence Prévert. L'emprise est estimée à environ 2 600 m², dont 1 500 m² situés sur la parcelle de la résidence « Prévert » libérée.

- Enfin, près de 940 ml de voiries publiques (soit une superficie d'environ 20 000 m²) feront l'objet d'un réaménagement et d'une requalification lourde (chaussée, trottoir, bordure, éclairage, stationnement longitudinal, signalétique, réseaux, etc...) : Rue Fernand Benoit, Rue Antoine Biancardini, Rue Pasteur, avenue Jean Etienne Constant, avenue Denis Padovani, parking Sud des Pins.

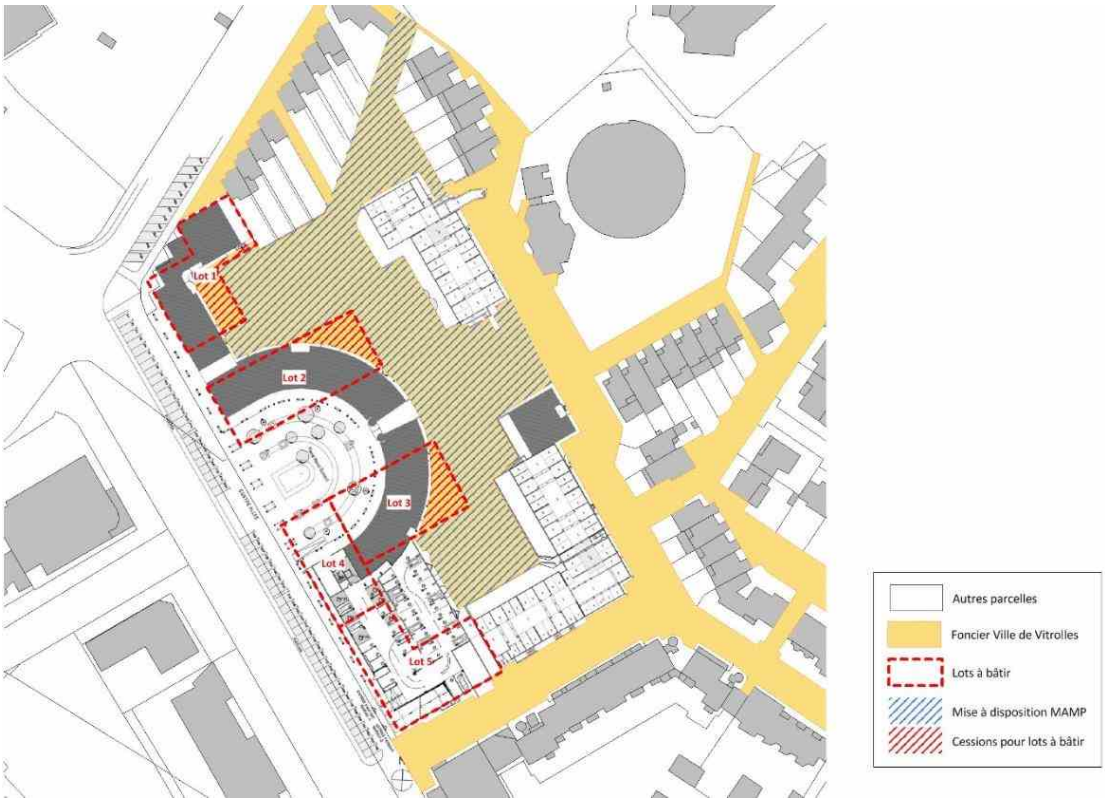
En synthèse, les aménagements pris dans le périmètre ANRU concerneront un total d'environ 31 200 m² :

- **22 600 m² de voies publiques et de cheminements ;**
- **4 500 m² de place et d'espaces publics ;**
- **4 100 m² de terrains destinés à la construction de 146 logements neufs ;**

Les transactions, les échanges fonciers et les valorisations qui en découlent concernent uniquement l'opération d'aménagement du Liourat sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole et de son aménageur, la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Devenir du foncier « LOGIS MEDITERRANEE »

Devenir du foncier « Ville de Vitrolles »

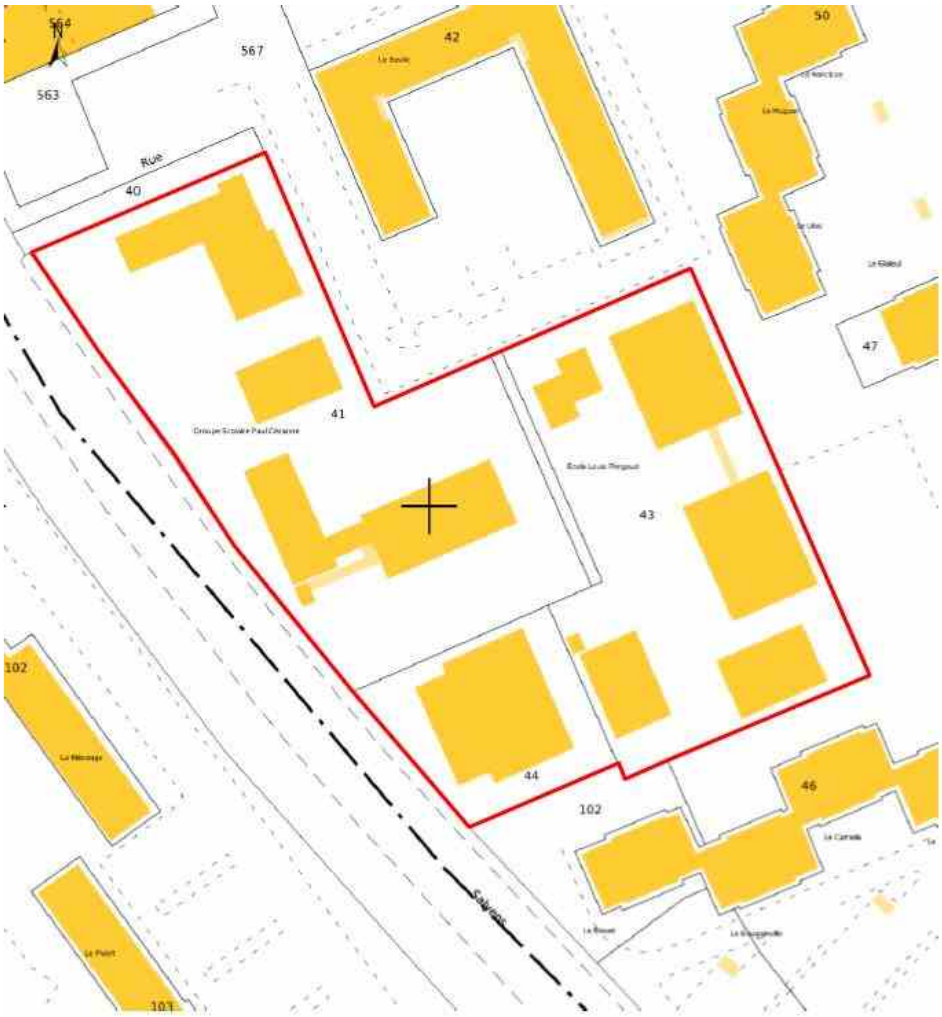


5. PRINCIPE RETENU POUR LE GROUPE SCOLAIRE DES PINS

L'actuel groupe scolaire des Pins va faire l'objet d'un vaste projet de restructuration lourde par la démolition de 5 bâtiments et du gymnase Ray GRASSI, permettant la reconstruction à termes de nouveaux équipements publics :

- une école élémentaire,
- une école maternelle,
- des locaux communs dédiés au RASED, à un pôle périscolaire et à un réfectoire, des services généraux et associés (SESSAD, IEN),
- et des espaces extérieurs (abri vélos, parking, plateau multisport couvert).

L'emprise foncière du groupe scolaire présente une superficie de 14 711 m², distribuée sur les parcelles cadastrées BV n°41, 43 et 44, dont la Ville de Vitrolles est propriétaire.



L'emprise foncière du projet restera identique au périmètre actuel de la propriété communale, la Ville de Vitrolles en conservera la maîtrise foncière après sa réalisation.

Annexe A12 - Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

Les études complémentaires en cours, en particulier celle relative à la Maîtrise d'œuvre Urbaine, permettront de préciser très prochainement les contours du foncier identifié « Action Logement ».

Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maitres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement pourra transférer ses droits

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 4 400 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de 2 terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1	Site 2	Site …
Adresse	Avenue Padovani	Avenue Padovani	
Nom du QPV (préciser national/régional)	Secteur Centre Régional	Secteur Centre Régional	
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Logis méditerranée et Ville de Vitrolles	Logis méditerranée et Ville de Vitrolles	
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Habitat et espace public	Habitat et espace public	
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession des terrains	A réaliser avant cession des terrains	
Surface du terrain (m²)	Surface du terrain à adapter pour permettre de développer les 2 200 m² de SDP	Surface du terrain à adapter pour permettre de développer les 2 200 m² de SDP	
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	2 200 m²	2 200 m²	
Numéro de Lot	LOT 1	LOT 2	
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	Environ 25	Environ 25	
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2025	2025	
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	BV489 et BV460	BV489 et BV460	
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	
Nombre de logements individuels / collectifs *	Environ 25	Environ 25	
Viabilisation du terrain	SPLA Pays d'Aix Territoire	SPLA Pays d'Aix Territoire	
Autres informations et contraintes spécifiques.	Dépendant de la démolition des BT Prévert. Transformateur à	Dépendant de la démolition des BT Prévert. Transformateur à	

	Site 1	Site 2	Site …
	déplacer, immeuble à démolir	déplacer, immeuble à démolir	

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, …) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

1) Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment

dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendrier prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.
0
Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc …
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).

Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe B2 - Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

Sans objet

Annexe C1 - Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

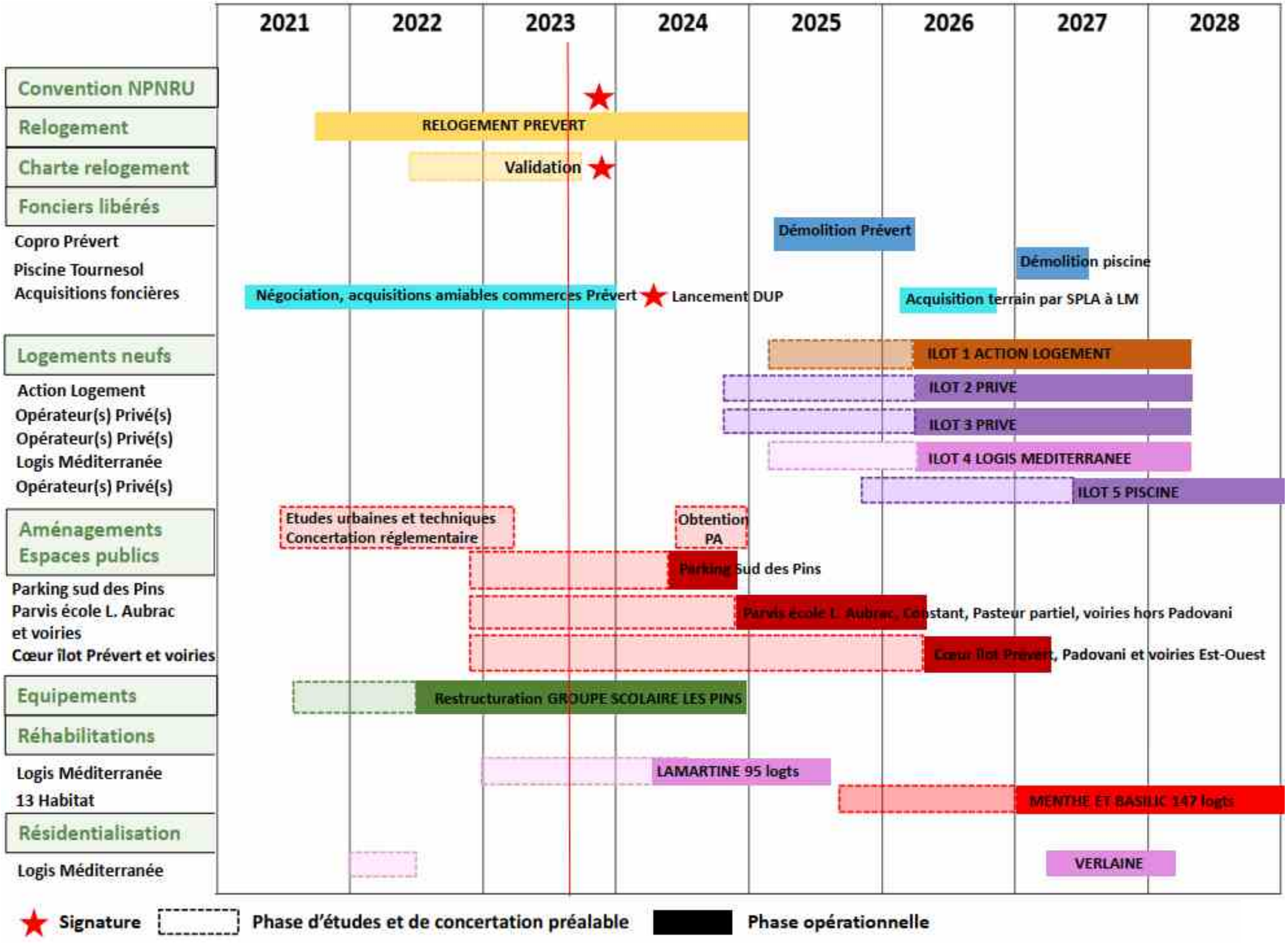


TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Signature nationale-Signature Convention **14/11/2023 21:23:02**

Contrat : C1053 Convention Aix-Marseille Provence - Vitrolles

Porteur de projet : 1766 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

QPV : QP013018 Secteur Centre

Localisation : VITROLLES 13117

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maitre d'ouvrage SIRET MO	Dépenses à financer Coûts HT	Dépenses à financer Coûts TTC	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE												Détail ANRU	Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage					Calendrier	
										Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Assiette subv ANRU %	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU % %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Lancement (année, semestre)	Durée en semestre
14	Etudes et conduite de projet																											
C1053-14-0005	Communication-Concertation	NPR	QP013018 VITROLLES 13117	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-20005480700017	300 000,00 €	360 000,00 €	25 000,00 € 6,94 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	335 000,00 € 93,06 %	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 %	300 000,00 € 8,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	8
Sous total				0	0	0		300 000,00 €	360 000,00 €	25 000,00 € 6,94 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	335 000,00 € 93,06 %	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 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																											
Sous total																												
21	Démolition de logements locatifs sociaux																											
C1053-21-0006	Démolition de 111 logements locatifs	NPR	QP013018 VITROLLES 13117	111	0	0	LOGIS MEDITERRANEE 31404600400078	4 859 590,91 €	5 077 500,00 €	3 500 000,00 € 68,93 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	500 000,00 € 9,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	442 500,00 € 8,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	635 000,00 € 12,51 %	4 375 000,00 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1	10
Sous total				111	0	0		4 859 590,91 €	5 077 500,00 €	3 500 000,00 € 68,93 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	500 000,00 € 9,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	442 500,00 € 8,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	635 000,00 € 12,51 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
22	Recyclage de copropriétés dégradées																											
Sous total																												
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé																											
Sous total																												
24	Aménagement d'ensemble																											
C1053-24-0004	Aménagement d'ensemble - Liourat	NPR	QP013018 VITROLLES 13117	0	0	0	PAYS D'AIX TERRITOIRES 52066844300010	10 592 203,00 €	12 571 994,20 €	1 035 000,47 € 8,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 558 202,53 € 12,39 %	1 696 430,00 € 13,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 233 361,20 € 0,00 %	2 049 000,00 € 16,30 %	8 538 241,14 € 12,12 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1	16
Sous total				0	0	0		10 592 203,00 €	12 571 994,20 €	1 035 000,47 € 8,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 558 202,53 € 12,39 %	1 696 430,00 € 13,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 233 361,20 € 49,58 %	2 049 000,00 € 16,30 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
31	Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux																											
Sous total																												
32	Production d'une offre de logement temporaire																											
Sous total																												
33	Réqualification de logements locatifs sociaux																											
Sous total																												
34	Résidentialisation de logements																											
Sous total																												
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																											
Sous total																												
36	Accession à la propriété																											
Sous total																												
37	Equipements publics de proximité																											
C1053-37-0001	Reconfiguration du groupe scolaire Les Pins	NPR	QP013018 VITROLLES 13117	0	0	0	COMMUNE DE VITROLLES 21130117100016	14 410 730,00 €	17 292 876,00 €	2 200 000,10 € 12,72 %	0,00 € 0,00 %	14 597 875,90 € 84,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	495 000,00 € 2,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	13 900 958,05 € 15,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2	8
Sous total				0	0	0		14 410 730,00 €	17 292 876,00 €	2 200 000,10 € 12,72 %	0,00 € 0,00 %	14 597 875,90 € 84,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	495 000,00 € 2,86 %	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 %		
38	Immobilier à vocation économique																											
Sous total																												
39	Autres investissements																											
Sous total																												
41	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INGÉNIERIE																											
Sous total																												
42	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS																											
Sous total																												
Total général				111	0	0		30 162 523,91 €	35 302 370,20 €	6 760 000,57 € 19,15 %	0,00 € 0,00 %	14 597 875,90 € 41,35 %	2 393 202,53 € 6,78 %	1 696 430,00 € 4,81 %	495 000,00 € 1,40 %	0,00 € 0,00 %	442 500,00 € 1,25 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 233 361,20 € 17,66 %	2 684 000,00 € 7,60 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		

	Dépenses à financer		RESSOUCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	30 162 523,91 €	35 302 370,20 €	6 760 000,57 €	0,00 €	14 597 875,90 €	2 393 202,53 €	1 696 430,00 €	495 000,00 €	0,00 €	442 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6 233 361,20 €	2 684 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	17,66 %	7,60 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT NATIONALE	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	30 162 523,91 €	35 302 370,20 €	6 760 000,57 €	0,00 €	14 597 875,90 €	2 393 202,53 €	1 696 430,00 €	495 000,00 €	0,00 €	442 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6 233 361,20 €	2 684 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	17,66 %	7,60 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	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 %	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 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

MAQUETTE FINANCIERE PROJET NPNRU VITROLLES LE LIOURAT // VERSION 29/09/2023 // COPIL DELIBERE MAMP 07/12/2023

OPERATIONS							COÛTS								PLAN DE FINANCEMENT A ce stade, les parts de financement sont calculés en % sur le montants "Base des financements prévisionnels"																		PRETS	
Type	Nature	Nom de l'opération	Contrat	ID TOP (financement Anru)	Lieu de réalisation (n° QPV)	Maître d'ouvrage	Coût HT / lgts	Nbre de lgts	Coût / m² SDP	SDP m²	Coût HT	TVA	Coût TTC	Base de financement prévisionnel	Ville	%	Métropole AMP	%	Département	%	Région	%	Bailleur social yc prêts	%	CDC	%	Autres*		ANRU subventions	%	Prêts bonifiés	%
LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	Démolition totale Prévert (dont MOUS relogement)	1053		QP013018	Logis méditerranée	50 757	111	429	13 060	5 634 000	1,093592119	6 161 298	5 634 000			499 000	9%					1 000 000	18%			635 000	11%	3 500 000	62%		
	Sous-Total							111		13 060	5 634 000	1,2	6 760 800	5 634 000			**499 000**	**9%**					**1 000 000**	**18%**			**635 000**	**11%**	**3 500 000**	**62%**		
	AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Aménagement parc urbain des Pins	1053		QP013018	Ville de Vitrolles					328 900	20%	394 680	328 900	137 900	42%					191 000	58%					-					
		Aménagement Parking Sud des Pins (Hors-ANRU)			QP013018	MAMP/SPLA					576 679			576 679			576 679	100%														
		Aménagement Piscine (Hors-ANRU) et autres (frais financiers globaux)				MAMP/SPLA					1 804 153			1 804 153			379 153	21%									1 425 000	79%				
		Aménagement d'ensemble Liourat ANRU	1053		QP013018	MAMP/SPLA					11 845 025	1,20	14 214 031	11 845 025	1 105 000	9%	3 344 595 €	28%	1 696 430	14%							4 664 000	39%	1 035 000	9%		
	Sous-Total										14 554 757		14 608 711	14 554 757	**1 242 900**	**9%**	**4 300 427**	**30%**	**1 696 430**	**12%**	**191 000**	**1%**	-		-	-	**6 089 000**	**42%**	**1 035 000**	**7%**	-	
Total OPERATIONS D'AMENAGEMENT											20 188 757	1	21 369 511	20 188 757	1 242 900		4 799 427		1 696 430		191 000		1 000 000				6 724 000		4 535 000			
LES OPERATIONS D'INGENIERIE	ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	Études développement économique	1053		QP013018	MAMP/SPLA					30 000	20%	36 000	30 000			15 000	50%							15 000	50%						
		Études Urbaines			QP013019	MAMP/SPLA					181 400	20%	217 680	181 400			163 260	90%							18 140	10%						
		AMO			QP013020	MAMP/SPLA					80 000	20%	96 000	80 000			56 000	70%							24 000	30%						
		Études environnementales			QP013021	MAMP/SPLA					20 000	20%	24 000	20 000			10 000	50%							10 000	50%						
		OPCU			QP013022	MAMP/SPLA					50 000	20%	60 000	50 000			40 000	80%							10 000	20%						
		Mission d'évaluation	1053		QP013018	MAMP					80 000			80 000			80 000	100%														
		Communication / Concertation	1053		QP013018	MAMP					300 000			300 000			275 000	92%											25 000	8%		
		0,5 ETP 100% Chef de projet PRIR - 8 ans	728		QP013018	MAMP					460 000			460 000			230 000	50%											230 000	50%		
	Sous-Total										1 201 400		433 680	1 201 400	-	-	**869 260**	**72%**							**77 140**	**6%**			**255 000**	**21%**	-	-
	RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER	Relogement locataires Prévert	**728**			Logis Méditerranée	6000	53			318 000			318 000															318 000	100%		
	Sous-Total										318 000		-	318 000	-		-		-		-		-		-				**318 000**	**100%**	-	
Total OPERATIONS D'INGENIERIE											1 519 400		433 680	1 519 400	-	-	**869 260**	**57%**	-	-	-	-	-	-	**77 140**	**5%**			**573 000**	**38%**	-	-
	RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENT LOCATIFS SOCIAUX	Reconstruction de LLS hors site (67 PLAI et 44 PLUS)	**728**					111	2600	11096	17 154 545	20%	20 585 454	17 154 545			2 058 545	12%					2 230 091	13%	10 189 909	59%			791 000	5%	1 885 000	11%
	Sous-Total							111			17 154 545		20 585 454	17 154 545	-	-	**2 058 545**	**12%**	-	-	-	-	**2 230 091**	**13%**	**10 189 909**	**59%**			**791 000**	**5%**	**1 885 000**	**11%**
	PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE																															
	Sous-Total										-		-	-	-		-		-		-		-		-				-		-	
	REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	Réhabilitation Menthe et Basilic	1053		QP013018	13 Habitat	30000	147			4 410 000	20%	5 292 000	4 410 000			740 000	17%	264 600	6%	360 000	8%	1 367 100	31%	1 678 300	38%						-
		Réhabilitation Lamartine	1053		QP013018	Logis Méditerranée	12631,57895	95			1 200 000	20%	1 440 000	1 200 000			132 000	11%	36 000	3%	240 000	20%	360 000	30%	432 000	36%						
	Sous-Total							242			5 610 000		6 732 000	5 610 000			**872 000**	**16%**	**300 600**	**5%**	**600 000**	**11%**	**1 727 100**	**31%**	**2 110 300**	**38%**			-		-	
	RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	Résidentialisation Verlaine	1053		QP013018	Logis Mediterrannée	1500	66			99 000	20%	118 800	99 000			9 900	10%	2 970	3%			86 130	87%								
	Sous-Total							66			99 000		118 800	99 000	-		**9 900**	**10%**	**2 970**	**3%**	-		**86 130**	**87%**	-				-		-	
	ACTIONS DE PORTAGE MASSIF EN COPROPRIETES DEGRADEES																															
	Sous-Total										-		-	-	-		-		-		-		-		-				-		-	
	DIVERSIFICATION DE L'HABITAT : ACCESSION A LA PROPRIETE																															
	Sous-Total										-		-	-	-		-		-		-		-		-				-		-	
	EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	Reconfiguration Groupe Scolaire Les Pins	1053		QP013018	Villes de Vitrolles					14 410 730	20%	17 292 876	14 410 730	11 715 730	81%					495 000	3%					-		2 200 000	15%		
	Sous-Total										14 410 730		17 292 876	14 410 730	**11 715 730**	**81%**	-		-		**495 000**	**3%**	-		-				**2 200 000**	**15%**		
	IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE																															
	Sous-Total										-	-	-	-																		
	AUTRES INVESTISSEMENTS																															
	Sous-Total										-	-	-	-																		
Total PROGRAMMES IMMOBILIERS											**37 274 275**		**44 729 130**	**37 274 275**	**11 715 730**	**31%**	**2 940 445**	**8%**	**303 570**	**1%**	**1 095 000**	**3%**	**4 043 321**	**11%**	**12 300 209**	**33%**			**2 991 000**	**8%**	**1 885 000**	**5%**
TOTAL PROJET NPNRU											**58 982 432**		**66 532 321**	**58 982 432**	**12 958 630**	**22%**	**8 609 132**	**15%**	**2 000 000**	**3%**	**1 286 000**	**2%**	**5 043 321**	**9%**	**12 377 349**	**21%**	**6 724 000**	**11%**	**8 099 001**	**14%**	**1 885 000**	**3%**
Dont Total Convention Territoriale			1053								41 367 887		45 946 867	41 367 887	12 958 630	31%	6 320 587	15%	2 000 000	5%	1 286 000	3%	2 813 230	7%	2 187 440	5%	6 724 000	16%	6 760 000,57	16%		
Dont Total Convention Cadre			728								17 932 545	0	20 585 454	17 932 545			2 288 545	13%	-				2 230 091	12%	10 189 909	57%			1 339 000	7%	1 885 000	11%
Concours financiers ANRU											49 884 300		58 853 161	49 884 300																	**9 984 000,6**	20%

(*) ANRU attendue sur base de financement HT

(1) Base prévisionnelle de financement TTC

FICHE OPERATION

20/07/2022

Contrat : C1053 Convention Aix-Marseille Provence - Vitrolles
Opération : C1053-14-0005 Communication-Concertation

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1053-14-0005	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005480700017 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**Intitulé de l'opération**	Communication-Concertation
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Ce marché a vocation à construire et à accompagner la mise en œuvre de la communication et de la concertation des projets NPNRU du Territoire du Pays d'Aix, en élaborant une méthodologie adaptée, spécifique, prenant en compte le suivi, les évolutions et les attentes des habitants. Cette contribution au projet doit se faire en prenant en considération « la participation habitante et la coconstruction du projet ». Les précédentes démarches d'information et de concertation des habitants menée pour les anciens projets PRU ont permis de favoriser l'émergence de dispositifs et d'actions en communs entre tous les acteurs concernés (élus, techniciens, conseil citoyens, habitants, etc).
Les conditions de réussite des NPNRU reposeront, en ce qui concerne la participation et la coconstruction sur :
- La mobilisation et l'implication des acteurs et parties prenantes des projets urbains (acteurs locaux, élus, techniciens/MOA) pour être en mesure de traiter les différents thèmes soulevés par les démarches d'information-concertation.
- La mobilisation et la participation large et représentative de la diversité des acteurs locaux et habitants des territoires de projet afin notamment de toucher les habitants les moins informés et de faire le lien avec les thèmes de la GUSP durant les différents chantiers et la phase de relogement.
- La prise en compte de la durée des projets urbains et de leurs temporalités dans l'organisation des démarches d'information-concertation.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013018 - Secteur Centre	13127 - VITROLLES	Secteur Centre

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	8
Date de prise en compte des dépenses	24/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	24/02/2020

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	300 000,00 €
Taux max NPNRU	8,33 %
Subvention ANRU NPNRU	25 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

24/06/2022

Contrat : C1053 Convention Aix-Marseille Provence - Vitrolles
Opération : C1053-21-0006 Démolition de 111 logements locatifs sociaux - RESIDENCE PREVERT

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1053-21-0006	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	31404600400078 LOGIS MEDITERRANEE	**Intitulé de l'opération**	Démolition de 111 logements locatifs sociaux - RESIDENCE PREVERT
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Démolition de 111 logements et 23 commerces. Les Travaux feront l'objet d'une première étape de désamiantage avant démolition. Pendant la période de relogement, les logements seront sécurisés et nous procéderons à de la déconstruction sélective en vue d'intégrer les matériaux de la déconstruction à une filière de réemploi.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP013018 - Secteur Centre	13127 - VITROLLES	PLACE HENRI DUNANT

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	10
Date de prise en compte des dépenses	24/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Décision validée au CE du 24/02/2020

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 375 000,00 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	3 500 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

FICHE OPERATION

14/11/2023

Contrat : C1053 Convention Aix-Marseille Provence - Vitrolles
Opération : C1053-24-0004 Aménagement d'ensemble - Liourat

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1053-24-0004	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	52066844300010 PAYS D'AIX TERRITOIRES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement d'ensemble - Liourat
Nature de l'opération	24 - Aménagement d'ensemble	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Cette opération d'aménagement d'ensemble s'inscrit dans une concession d'aménagement portant sur le quartier Liourat. La SPLA Pays d'Aix Territoires libère les commerces en rdc, Logis Méditerranée libère les logements puis procède à la démolition de l'ensemble Prévert avant de céder le terrain à la SPLA Pays d'Aix Territoires. L'aménageur crée des espaces publics. Pour répondre à l'enjeu de désenclavement et de desserte piétonne, une nouvelle voirie traversant le tènement foncier sera aménagée, pour un accès direct aux résidences neuves. Enfin, des voiries publics environnant le projet seront réaménagées ou feront l'objet d'une requalification lourde (chaussée, trottoir, bordure, stationnement...) : rue Fernand Benoit, Rue Blancardini, Rue Pasteur, Avenue Jean Etienne Constant, Avenue Padovani. L'aménageur cèdera ensuite les parcelles à Action Logement, Logis Med et des opérateurs privés afin de réaliser des logements en accession.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP013018 - Secteur Centre	13127 - VITROLLES	Avenue Padovani Avenue Pasteur Rue Benoit Avenue Constant.

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S1	2021	16
Date de prise en compte des dépenses	24/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	CE mandat du 24 février 2020 : validation de la prise en compte anticipée des dépenses

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *		8 538 241,14 €	
Taux contractuel retenu NPNRU		12,12 %	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité**	
Subvention ANRU NPNRU *		1 035 000,47 €	
Montant valorisation foncière à la valeur de marché	2 049 000,00 €		

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

FICHE OPERATION

10/11/2023

Contrat : C1053 Convention Aix-Marseille Provence - Vitrolles
Opération : C1053-37-0001 Reconfiguration du groupe scolaire Les Pins (Pergaud + Cézanne)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1053-37-0001	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21130117100016 COMMUNE DE VITROLLES	**Intitulé de l'opération**	Reconfiguration du groupe scolaire Les Pins (Pergaud + Cézanne)
Nature de l'opération	37 - Equipement public de proximité	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le groupe scolaire est décomposé en 2 ensembles immobiliers assis actuellement sur 4 parcelles distinctes (14 711m²) :
- Le groupe scolaire (maternelle et élémentaire) Louis Pergaud (4 bâtiments, 2 083,17m² de SU, classes + réfectoire + administration) ainsi qu'un bâtiment de logements et le SESSAD - Services d'Education Spéciale et de Soins A Domicile (1 bâtment R+0 de 144,58m² de SU) sur la BV43 ;
- L'école maternelle Paul Cézanne (4 bâtiments, 2 367,25m² de SU, classes + réfectoire) sur la BV 41.
Enfin, est situé à proximité le gymnase Ray Grassi (1 bâtiment R+0, 789,16 de SU) sur la parcelle BV 44.
Ces équipements ont plus de 40 ans. Le groupe scolaire des Pins est le plus important de la commune avec des effectifs stables (406 élèves répartis sur 18 classes en 2016-2017)
Le projet prévoit une large part de construction neuve (futur groupe scolaire) à la faveur de la démolition de la quasi-totalité des bâtiments existants à l'exception du bâtiment B (actuelle salle de restauration de l'école Pergaud) qui sera rénové. Le projet retenu s'organise donc autour de deux entités :
- Un bâtiment neuf, qui accueillera les deux écoles ainsi que le restaurant scolaire. Ces espaces profitent ainsi d'une orientation bioclimatique idéale, et bénéficient de liaisons fonctionnelles optimisées.
- Un bâtiment réhabilité (ancien réfectoire de l'école Pergaud), prévu pour le SESSAD, IEN et les annexes du plateau sportif. Cette réhabilitation permet de limiter l'étalement du bâtiment neuf, tout en offrant une relative autonomie aux trois entités qui y sont implantées.
Le nouvel ensemble comptera in fine une école élémentaire (13 classes, salle polyvalente, parvis, cour de récréation, préau), une école maternelle "Les Pins" (9 classes, salle de repos, salle de motricité, parvis, cour de récréation, préau), des locaux communs dédiés au RASED, à un pôle périscolaire et à un restaurant (réfectoire), des services généraux et associés (SESSAD, IEN), et enfin des espaces extérieurs (abri vélos, parking du personnel, plateau multisport couvert).
Le projet est réalisé dans le cadre d'un marché global public de performance comprenant la déconstruction/réhabilitation, la construction, l'exploitation et la maintenance des bâtiments sur la base de niveaux de performance définis en matière notamment de : consommation énergétique, confort d'été / d'hiver architecture bioclimatique, haute performance environnementale dans le cadre des constructions publiques, acoustique des locaux, BDM niveau Or, conception et entretien des espaces verts
La durée globale du contrat est de 7 ans et la durée des travaux en site occupé est estimée à environ 26 mois.
La procédure d'attribution a fait l'objet d'un avis de consultation publié le 06/11/2020 dans le cadre d'une procédure restreinte. les offres finales ont été remises le 19/07/21. Le marché a été notifié le 17/11/21 au groupement Léon Grosse.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP013018 - Secteur Centre	13127 - VITROLLES	Parcelles : BV41, BV43, BV44, BV547

Caractéristiques de l'opération

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Type d'équipement	Equipement scolaire

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S2	2021	8
Date de prise en compte des dépenses	24/02/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	CE Mandat du 24/02/2020

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *		13 900 958,05 €	
Taux contractuel retenu NPNRU		15,83 %	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité**	
Subvention ANRU NPNRU *		2 200 000,10 €	

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Annexe C4 - Convention de programme signée avec l’Anah et échéancier financier et convention d’OPAH/de plan de sauvegarde/d’ORCOD le cas échéant

Sans objet

Annexe C5 - Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Opérations		Coûts				Plan de financement					
Nom de l'opération	Maitre d'ouvrage	Cout HT	TVA	Coût TTC	Base de financement prévisionnel	Métropole AMP (CT2)	%	CDC Prêts	%	CDC Cofinancements	%
Etudes développement économique	MAMP/SPLA	30 000,00 €	20%	36 000,00	30 000,00 €	15 000,00 €	50%	-		15 000,00 €	50%
Etudes Urbaines	MAMP/SPLA	181 400,00 €	20%	217 680,00	181 400,00 €	163 260,00 €	90%	-		18 140,00 €	10%
AMO	MAMP/SPLA	80 000,00 €	20%	96 000,00	80 000,00 €	56 000,00 €	70%	-		24 000,00 €	30%
Etudes environnementales	MAMP/SPLA	20 000,00 €	20%	24 000,00	20 000,00 €	10 000,00 €	50%	-		10 000,00 €	50%
OPCU	MAMP/SPLA	50 000,00 €	20%	60 000,00	50 000,00 €	40 000,00 €	80%	-		10 000,00 €	20%
Reconstruction de LLS	Logis Mediterranée	17 154 545,00 €	20%	20 585 454,00	17 154 545,00 €	2 058 545,00 €	12%	10 189 909,00 €	55%	-	
Réhabilitation Menthe et Basilic	13Habitat	4 410 000,00 €	20%	2 292 000,00	4 410 000,00 €	740 000,00 €	17%	1 678 300,00 €	37%	-	
Réhabilitation Lamartine	Logis Mediterranée	1 200 000,00 €	20%	1 440 000,00	1 200 000,00 €	132 000,00 €	11%	432 000,00 €	36%	-	
	Sous TOTAL	23 125 945,00 €		24 751 134,00	23 125 945,00 €	3 214 805,00 €		12 300 209,00 €		77 140,00 €	
						TOTAL		**12 377 349,00 €**			

Annexe C6 - Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

Sans objet

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe C7 - Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[1]

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maître d'ouvrage SIRET MO	Dépenses à financer Coûts HT	Dépenses à financer Coûts TTC	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													Détail ANRU	Dont détail des prêts et reste à charge du maître d'ouvrage					Calendrier	
										Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maître d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Assiette subv ANRU %	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Lancement (année, semestre)	Durée en semestre
14	Etudes et conduite de projet																												
C0507-14-0001	Etude de développement économique dont	NA	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	60 000,00 €	72 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	42 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 41,67 %	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 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1	2
C0507-14-0002	Nuisances sonores & pollutions	NA	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	20 000,00 €	24 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	24 000,00 € 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 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2016 S1	1
C0507-14-0003	Charte urbaine, architecturale, paysagère &	NA	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	40 000,00 €	48 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	48 000,00 € 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 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2016 S2	3
C0507-14-0004	AMO développement durable (préconisations	NA	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	15 000,00 €	18 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	18 000,00 € 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 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2016 S2	4
C0507-14-0006	1-Définition du progr. urbain & des	NPR	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	COMMUNE D AIX EN PROVENC 21130001700012	60 000,00 €	72 000,00 €	30 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	42 000,00 € 58,33 %	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 %	60 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1	1
C0507-14-0006	Concertation - Ateliers participatifs	NPR	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	COMMUNE D AIX EN PROVENC 21130001700012	32 160,00 €	32 682,00 €	16 080,00 € 49,20 %	0,00 € 0,00 %	16 602,00 € 50,80 %	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 %	32 160,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1	2
C0507-14-0007	Peuplement - Mobilité résidentielle	NPR	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	COMMUNE D AIX EN PROVENC 21130001700012	22 005,00 €	26 406,00 €	11 002,50 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	15 403,50 € 58,33 %	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 %	22 005,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2016 S2	2
C0507-14-0008	Economie circulaire	NA	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	COMMUNE D AIX EN PROVENC 21130001700012	20 000,00 €	24 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	14 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	10 000,00 € 41,67 %	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 %	2018 S1	1
C0507-14-0009	Flash de valorisation économique de	NA	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	COMMUNE D AIX EN PROVENC 21130001700012	21 000,00 €	25 200,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	11 200,00 € 44,44 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	7 000,00 € 27,78 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	7 000,00 € 27,78 %	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 %	2018 S1	1
C0507-14-0010	Plan de sauvegarde copropriété Les	NA	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	COMMUNE D AIX EN PROVENC 21130001700012	1 500 000,00 €	1 800 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 050 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	750 000,00 € 41,67 %	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 S1	10
C0507-14-0011	Sûreté & sécurité publique	NA	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	COMMUNE D AIX EN PROVENC 21130001700012	30 000,00 €	36 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	36 000,00 € 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 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1	2
C0507-14-0012	Etudes techniques: diagnostics, réseaux	NA	QP013016 AIX EN PROVENCE	0	0	0	COMMUNE D AIX EN PROVENC 21130001700012	30 000,00 €	36 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	36 000,00 € 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 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1	2
C0507-14-0013	Concertation - Ateliers participatifs	NPR	QP013018 VITROLLES 13117	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	50 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	35 000,00 € 58,33 %	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 %	50 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S2	1
C0507-14-0015	Sondages divers (amiante, géotechnique,	NPR	QP013018 VITROLLES 13117	0	0	0	COMMUNE DE VITROLLES 21130117100016	35 000,00 €	42 000,00 €	17 500,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	24 500,00 € 58,33 %	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 %	35 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1	2
C0507-14-0018	Clarification des domanialités foncières	NPR	QP999200	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	24 048,00 €	28 857,60 €	12 024,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	16 833,60 € 58,33 %	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 %	24 048,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2016 S2	2
C0507-14-0019	Etude sur les copropriétés	NA	QP999200	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	50 000,00 €	60 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	35 000,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	25 000,00 € 41,67 %	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 S1	2
C0507-14-0020	Stationnement - Déplacement	NA	QP999200	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	40 000,00 €	48 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	48 000,00 € 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 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2016 S2	2
C0507-14-0021	Peuplement / Mobilité résidentielle	NPR	QP013016 VITROLLES 13117	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	29 425,00 €	35 310,00 €	14 712,50 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	20 597,50 € 58,33 %	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 %	29 425,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1	1
C0507-14-0026	Etude relative au développement	NA	QP013018 VITROLLES 13117	0	0	0	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE 20005480700017	100 000,00 €	120 000,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	35 000,00 € 29,17 %	20 000,00 € 16,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	15 000,00 € 12,50 %	50 000,00 € 41,67 %	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 %	2017 S2	2
C0507-14-0026	Etude urbaine relative au nouveau	NPR	QP013018 VITROLLES 13117	0	0	0	COMMUNE DE VITROLLES 21130117100016	40 445,00 €	48 534,00 €	18 200,25 € 37,50 %	0,00 € 0,00 %	21 840,30 € 45,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	8 403,45 € 17,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	40 445,00 € 45,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1	4
Sous total				0	0	0		2 219 083,00 €	2 659 988,60 €	144 819,25 € 5,44 %	0,00 € 0,00 %	1 302 545,80 € 48,92 %	307 431,10 € 11,57 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	23 493,45 € 0,88 %	67 000,00 € 2,65 %	0,00 € 0,00 %	775 000,00 € 29,17 %	7 000,00 € 0,26 %	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 %		
37	Equipements publics de proximité																												
C0507-37-0027	POLE EDUCATIF GIONO	NPR	QP013016	0	0	0	COMMUNE D AIX EN PROVENC 21130001700012	3 154 151,80 €	3 207 612,00 €	315 415,18 € 9,83 %	0,00 € 0,00 %	2 598 165,82 € 81,00 %	294 031,00 € 9,17 %	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 %	3 154 151,80 € 10,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1	3
Sous total				0	0	0		3 154 151,80 €	3 207 612,00 €	315 415,18 € 9,83 %	0,00 € 0,00 %	2 598 165,82 € 81,00 %	294 031,00 € 9,17 %	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 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		

[1] *Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal*

Annexe D1 - Document cadre fixant les orientations en matière d’attribution prévu à l’issue de la loi égalité et citoyenneté par l’article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d’équilibre territorial le cas échéant)

Sans objet

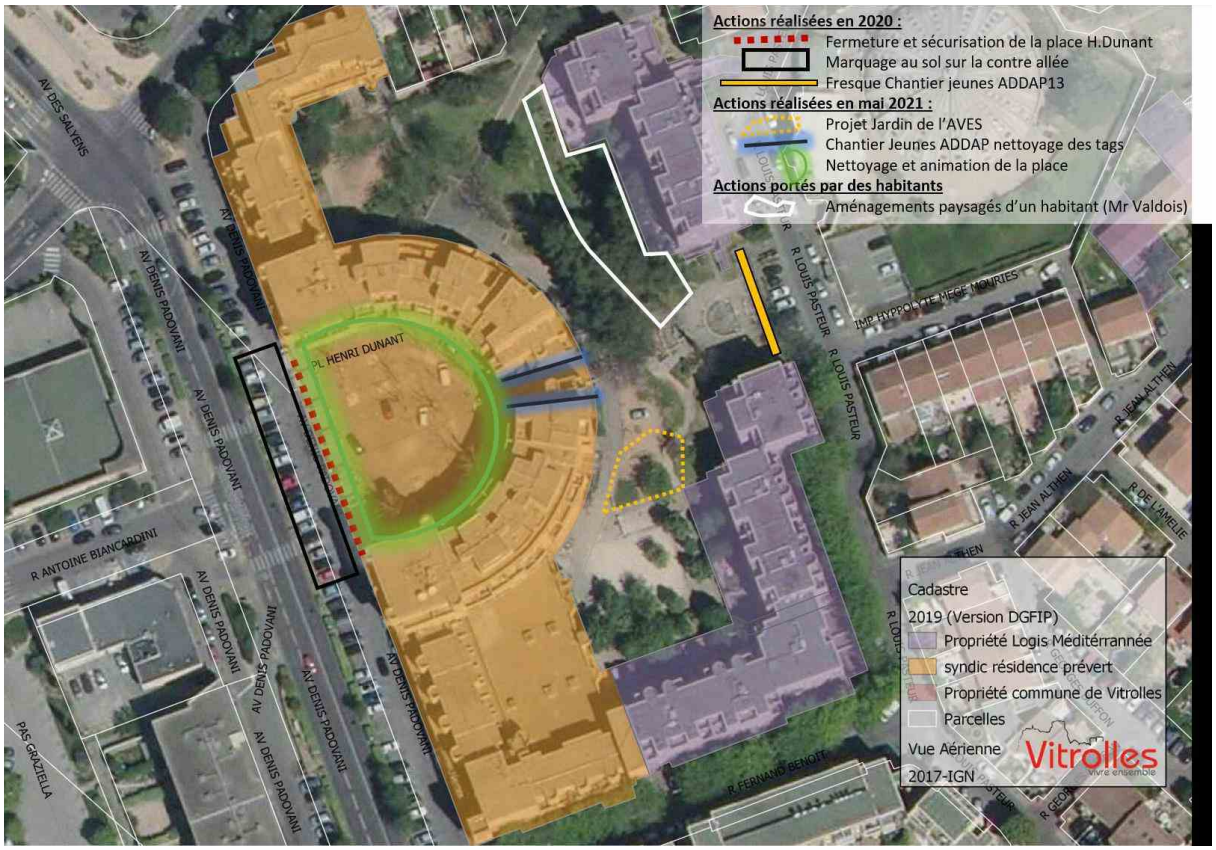
Annexe D2 - Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

La complexité du projet de renouvellement urbain du quartier du Liourat, dont les premières réflexions ont démarré en 2015, n'a pas permis d'engager rapidement des actions concrètes d'amélioration et de restructuration du quartier visant à résoudre les dysfonctionnements relevés. Ainsi, durant cette période (2015 -2020), le cadre de vie du quartier a continué à se dégrader.

En effet, les cellules de veilles mensuelles organisées et animées par le coordonnateur du Contrat Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (2019 - 2020) ont notamment fait remonter régulièrement divers dysfonctionnements urbains & sociaux : forts soupçons de trafics, occupation des halls et des coursives, attitudes parfois menaçantes de certains jeunes, place Henri Dunant « privatisée » par certains groupes de personnes, peu de femmes sur l'espace public. A cette dégradation du climat social s'est ajoutée une dégradation du cadre de vie : place Henri Dunant transformée en parking informel, dégradation des halls et des accès, dégradation de certains murs du bâtiment Prévert, obsolescence du square Colucci et de sa fontaine…

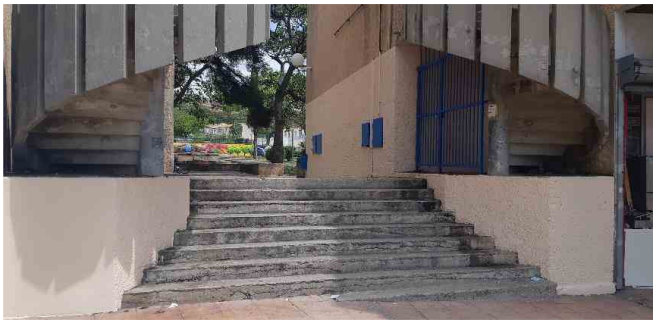
Le lancement opérationnel (travaux) du PRU nécessitant encore plusieurs années du fait de la complexité de ce type d'opération la **Ville et le bailleur Logis Méditerranée ont donc fait le constat partagé de la nécessité d'engager une requalification concertée du cadre de vie, à court terme, pour enrayer la double spirale de dégradation sociale et physique.**
Dès lors, la ville a initiée dès juin 2020, un groupe de travail partenarial (services de la ville, représentant du bailleur social, acteurs associatifs, conseil citoyen, habitants…) pour permettre la réflexion collective puis la réalisation **d'actions modestes mais concrètes d'amélioration du cadre de vie dans l'attente du projet NPNRU.**

Ainsi, diverses actions coordonnées par différents partenaires ont vu le jour dès la fin d'année 2020 : fermeture aux véhicules et sécurisation de la place Henri Dunant par la mise en place d'une barrière DFCI, nouveau marquage au sol sur la contre allée avec différenciations des places de stationnement (arrêt minute devant le tabac, places de livraison pour les commerces, stationnement zone bleue), création de zébras matérialisant le point de collecte des containers, chantier éducatif visant à réaliser une fresque sur le square avec l'ADDAP13 impliquant plusieurs jeunes du secteur…)



En 2021, de nouvelles actions ont été réalisés au cours du mois de mai : projet de jardin porté par le centre social sur le square Colucci avec des familles du Liourat, chantier éducatif de l'ADDAP13 avec de nouveaux jeunes impliqués qui a permis d'effacer les tags présents sur les deux murs entre la place Dunant et le square Colucci, peinture du mobilier présent sur la place Dunant et plantations aux pieds des arbres, installation d'une rampe d'accès aux escaliers d'accès au square…etc.

Ces diverses actions visibles et concrètes ont suscité l'envie de s'investir pour le quartier de certains jeunes du secteur. En effet, ils ont notamment sollicité un agent de la direction de la solidarité de la ville qui a pu faire le lien avec le service propreté urbaine pour leur fournir du matériel visant à nettoyer le square (sacs, gants, pinces). Ils ont également repeint une ancienne fontaine aux couleurs d'un terrain de football avec leur propres moyens (néanmoins prise d'initiative sans validation préalable de la ville, foncier public). Certains représentants de ce groupe de jeunes motivés pour embellir le quartier et participer à son animation sociale ont été rencontrés par les services de la ville (direction solidarité) afin de les accompagner dans leurs démarches et la concrétisation de leurs idées (se structurer en association, utiliser un local du quartier, organiser un concert…etc.). Ils ont pu également intégrer et participer aux différentes réunions de construction de la fête de quartier du Liourat qui a eu lieu au mois de septembre 2021. Ils étaient notamment chargés d'organiser un concert de rap en proposant et en coordonnant les prestations d'artistes locaux qu'ils avaient retenus en début de soirée (19h30 – 22h).



L'objectif de la ville et du bailleur social Logis Méditerranée est de **poursuivre cette dynamique d'embellissement sur le quartier et à veiller à assurer une gestion transitoire satisfaisante dans l'attente du projet** dont le démarrage opérationnel (travaux) n'est prévu qu'en 2023/2024.
Ainsi, les partenaires se réunissent régulièrement à l'initiative de la ville afin de faire le bilan des actions engagées, envisager de nouvelles actions d'amélioration mais également partager l'information et effectuer un point d'actualités sur le NPNRU du quartier. De fait, ce groupe de travail composé des principaux relais d'opinion du secteur (Centre Social AVES, ADDAP13, Médiation sociale ville/bailleurs DUNES, Conseil citoyen..etc) permet ainsi de préfigurer au mieux la concertation sur le projet sur le quartier et accompagner la ville dans la co-construction de la future maison du projet, lieu dédié à l'information et la communication sur le projet qui devrait être opérationnel début 2022.
Ainsi, **un projet de gestion spécifique au quartier sera formalisé dans le cadre d'une future convention globale de gestion urbaine et sociale de proximité** dont la ville souhaite se doter prochainement sur l'ensemble des quartiers qui le nécessite (année 2022).

Annexe D3 - Charte de la concertation le cas échéant

Sans objet

LE LIOURAT évolue

CHARTE DE RELOGEMENT

NPNRU Secteur centre – Le Liourat Vitrolles

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Vitrolles vivre ensemble

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE Liberté Égalité Fraternité

DÉPARTEMENT BOUCHES DU RHÔNE

ActionLogement

AR Habitat social PACA & Corse

Caisse des Dépôts GROUPE

1001vies habitat

Logis Méditerranée

13 HABITAT

Unicil Groupe ActionLogement

cdc habitat

Caisse des Dépôts GROUPE

LOGIREM GROUPE HABITAT EN RÉGION

Erilia

famille & provence SOLUTIONS D'HABITAT

SFHE groupe Arcade-VYV

3F Sud Groupe ActionLogement

Table des matières

1 Signataires de la charte relogement 4
Introduction 5
1.1 Présentation du projet de renouvellement urbain et contexte 5
1.2 Les opérations concernées par le relogement 9
1.3 Objectifs de la Charte 9
2 Gouvernance 10
2.1 Documents 10
2.1.1 Convention intercommunale d'attribution 10
2.1.2 Conventions NPNRU 11
2.1.3 Charte de relogement 11
2.1.4 Plan de relogement 12
2.1.5 Convention individuelle de relogement 12
2.2 Gouvernance/Instances de suivi 12
2.2.1 Comité de pilotage relogement 12
2.2.2 Comité technique 13
2.2.3 Comité de suivi mensuel 13
2.2.4 Instance spécifique 14
2.3 Modalités d'information, communication et concertation en matière de relogement 14
2.3.1 Maison du projet 14
2.3.2 Concertation et réunions d'information liées au relogement 15
2.4 Rôle de la MOUS 15
2.5 L'évaluation du relogement 16
2.5.1 Enquête de satisfaction 16
2.5.2 Evaluation globale 16
3 Accompagnement Ménages 17
3.1 Ménages concernés par le relogement 17
3.1.1 Cas général 17
3.1.2 Cas particulier des décohabitants 17
3.1.3 Cas particulier des ménages en situation de dettes locatives 17
3.1.4 Situation au moment de la signature de la charte 18
- **Enquête sociale et plan de relogement** 18
3.2 Accompagnement des ménages fragiles 19
4 Caractéristiques nouveau logement 19

4.1 Définition Parcours ascendant (parcours résidentiel positif) 19
- **Conditions de prise en compte des refus des candidats** 20
4.2 Niveau de loyer 20
4.2.1 Reste à charge 21
4.2.2 Taux d'effort 21
4.2.3 Minoration de loyer 21
4.3 Géographie 22
4.4 Adéquation du logement à la taille du ménage 22
5 Modalités de prise en charge des dépenses liées au relogement 22
5.1 Frais de déménagement 22
5.1.1 Frais de déménagements cas général 22
5.1.2 Frais de déménagements : personnes isolées, âgées ou handicapées 23
5.1.3 Frais changements d'adresse (réseaux/transferts...) 24
5.1.4 Dépôt de Garantie 24
5.2 Les travaux dans le nouveau logement 24
5.2.1 Travaux d'entrée dans les lieux 24
5.2.2 Travaux d'embellissement et d'adaptation 25
5.3 Double déménagement (relogement temporaire) 26
6 Déroulé du relogement 27
7 La coopération inter-bailleurs en matière de relogement 28
7.1 Coopération inter-bailleurs proposition de logements 28
La mise en œuvre de la gestion en flux des logements et de la cotation de la demande : 28
7.2 Mobilisation des contingents 29
7.3 Coopération inter-bailleurs méthodologie 30
7.4 Le bailleur de l'opération concernée 30
7.5 La commune 30
7.6 L'État 31
7.7 Les autres bailleurs signataires 31
7.8 Action Logement Services 31
7.9 Département des Bouches-du-Rhône 32
7.10 La métropole Aix-Marseille-Provence 32
7.11 La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) 33
7.12 Les objectifs de la convention Intercommunale d'Attribution (CIA) 33

1 Signataires de la charte relogement

IL EST CONVENU ENTRE :

- **La Commune de Vitrolles**, représentée par Monsieur Loïc GACHON, Maire de Vitrolles ;
- **La Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par son Président Madame Martine VASSAL;
- **Le Département des Bouches du Rhône**, représenté par son Président Madame Martine VASSAL;
- **L'ETAT,** représenté par le Préfet Délégué pour l'Égalité des Chances ou son représentant;
- **ACTION LOGEMENT,** représenté par Clarisse BAINVEL et Martine CORSO respectivement Présidente et Vice-Présidente du Comité Régional d'Action Logement Provence-Alpes Côte d'Azur & Corse et sa Directrice Régionale Sandrine BORDIN ;

ET :

- **LOGIS MEDITERRANEE**, représenté par son Président du Directoire Monsieur Sébastien RAES;
- **13 HABITAT** représenté par sa Présidente Nora PREZIOSI et son Directeur Général Monsieur Jean-Louis ERVOES;
- **UNICIL** représenté par sa Présidente Laura TETTI et son Directeur Général Monsieur Eric PINATEL;
- **LOGIREM** représenté par Président Jean-Charles PIETRERA et sa Directrice Générale Madame Fabienne ABECASSIS;
- **3 F SUD** représenté par son Président Eric AMMAR et son Directeur Général Monsieur Jean-Pierre SAUTAREL;
- **FAMILLE & PROVENCE** représenté par son Président Jean-Charles PIETRERA et son Directeur Général Monsieur Grégoire CHARPENTIER;
- **CDC HABITAT** représenté par sa Présidente Anne-Sophie GRAVE et son Directeur Inter-régional Pierre FOURNON
- **SFHE** représenté par son président Denis BONNETIN et son Directeur Général Monsieur Brice VERHEECKE;
- **ERILIA** représenté par sa Présidente Christine FABRESSE et son Directeur Général Monsieur Frédéric LAVERGNE;

L'AR HLM PACA & Corse est associée à la présente convention et a apporté son appui d'expertise à la démarche.

Introduction

Dans de nombreuses opérations de renouvellement urbain qui s'inscrivent dans le cadre du NPNRU des démolitions de bâtiments de logements sociaux sont programmées, c'est notamment le cas de la Résidence Prévert du Liourat à Vitrolles qui comprend 111 logements locatifs sociaux.

Le 1er programme national de renouvellement urbain qui s'achève actuellement a mis en exergue que la "solution relogement" ne peut pas être trouvée uniquement sur le quartier voir la même commune ou par le même bailleur, parce que ce n'est pas le souhait de la famille, ou parce que la rotation du bailleur démolisseur est trop faible pour absorber le besoin en relogement.

Pour illustrer ce dernier point, le service logement de la commune de Vitrolles indique que pour le bailleur concerné par la démolition de la résidence Prévert, le bailleur social Logis Méditerranée, seulement 42 logements ont été libérés en 2021 dont 11 seulement étaient contingentés ville de Vitrolles. Et ce alors qu'il s'agit du bailleur social avec le volume de logements sociaux le plus important du territoire (1582 logements sociaux au total).

Le service logement de la commune dénombre également 167 attributions de logements sociaux (tous contingents et réservataires confondus) en 2022. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2021 où on relevait 186 attributions de logements sociaux sur la ville. On constate donc un taux de rotation du parc social faible et un nombre d'attributions de logements sociaux par la ville moins important que les années précédentes.

Eu égard à ce constat partagé, l'ensemble des partenaires ont décidé de mettre en place une solidarité inter-bailleurs pour parvenir à la réalisation du projet et à un relogement de qualité correspondant aux souhaits et aux revenus des ménages.

C'est notamment l'objet de la présente charte mais pas seulement, cette charte de relogement spécifie aussi le rôle des différents partenaires et les processus "individuels" de relogement, ainsi que tout le volet communication, information et concertation avec les habitants sur ce volet du relogement.

1.1 Présentation du projet de renouvellement urbain et contexte

La commune de Vitrolles regroupe deux quartiers prioritaires, celui de la Frescoule situé dans les quartiers sud de la ville et qui comprend 1162 habitants et celui dénommé "Secteur Centre" qui est l'un des quartiers prioritaires les plus peuplés du territoire du Pays d'Aix avec 6505 habitants. Ce secteur prioritaire de la politique de la ville est composé de cinq quartiers : les Pins, le Domaine des Pins, la Petite Garrigue, le Liourat et les Hermes.

Une majeure partie des immeubles présents dans ce secteur prioritaire est issue des politiques d'aménagement de l'Etang de Berre des années 70 et 80, ainsi le Secteur Centre se compose quasi exclusivement de logements sociaux et très majoritairement de logements collectifs dont les hauteurs varient du R+1 au R+10.

Le secteur Centre a fait l'objet d'un premier Programme de Rénovation Urbaine, PNRU, lancé en 2008 et localisé sur le quartier des Pins.

Ce projet aujourd'hui terminé a permis :

- La démolition de 104 logements sociaux et du centre commercial existant des Pins

- La construction de 167 logements sociaux
- La diversification de l'offre en logements par une offre locative libre
- La requalification de 375 logements sociaux (13 Habitat et LOGIREM)
- La construction d'une médiathèque communale
- La reconstitution d'une offre commerciale en pied d'immeuble

L'ensemble de ces travaux d'ampleur aura permis le décloisonnement du quartier, l'amorce d'une mixité urbaine, la requalification de l'espace public et la recomposition du parc de logements.

- **Un NPNRU en continuité et concentré sur la partie sud des Pins et le Liourat**

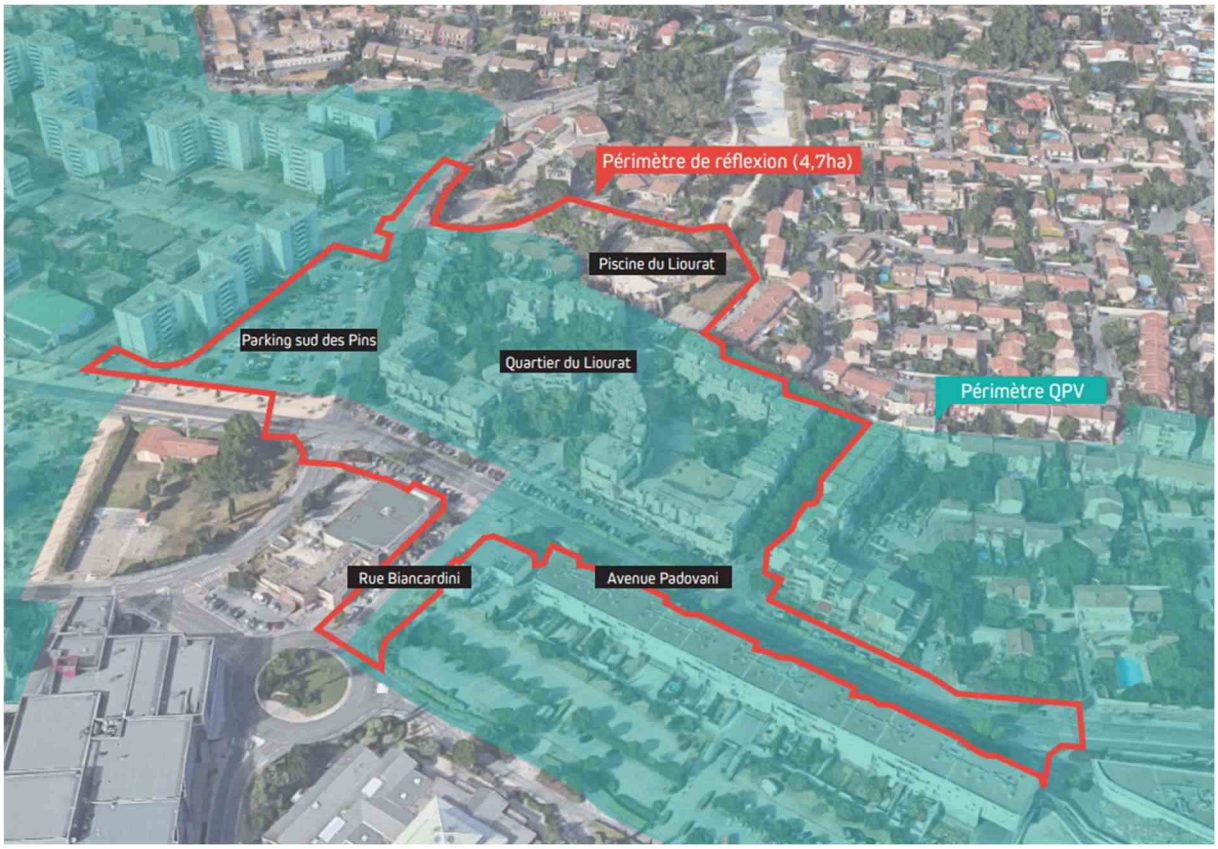
Le projet de renouvellement urbain du Liourat vient ainsi s'inscrire en continuité de cette opération « cœur de projet » des Pins. L'enjeu de ce prochain PRU est double : d'une part poursuivre la dynamique enclenchée par le 1er PRU « Cœur de Projet » des Pins et d'autre part, assurer la cohérence des interventions dans le secteur centre avec les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Ainsi, les premières orientations de ce deuxième projet de renouvellement urbain sur la commune de Vitrolles ont ainsi été arrêtées dans le Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain d'Aix-en-Provence et Vitrolles, validé par délibération n°2015_A255 du Conseil Communautaire du 12 novembre 2015 et signé par les partenaires le 17 décembre 2015.

Le projet urbain, porté par la Métropole et la Ville, s'articule notamment autour de 5 axes d'intervention :

- Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider l'offre commerciale de proximité
- Désenclaver le quartier et améliorer le cadre de vie
- Mailler plus simplement et plus lisiblement les espaces publics
- Restructurer le groupe scolaire des Pins

Le Projet Urbain a été présenté et validé lors du passage au Comité d'Engagement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine le 24 février 2020. La signature de la convention NPNRU dont la dernière version a été validée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est prévue en 2023.



- **La démolition de la résidence Prévert**

La ville de Vitrolles est donc aujourd'hui pleinement engagée dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le quartier du Liourat sur lequel plusieurs études permettant notamment la définition du plan-guide et la programmation urbaine sont en cours.

Les premières réflexions programmatiques se sont notamment focalisées sur le devenir (réhabilitation, démolition partielle, démolition totale…) de la résidence Prévert gérée par Logis Méditerranée (111 logements sociaux et 23 locaux commerciaux, publics ou associatifs au rez-de-chaussée) qui concentre plusieurs difficultés.

En effet, la conception atypique de la résidence provoque aujourd'hui d'importants dysfonctionnements qui viennent s'ajouter aux difficultés sociales : problèmes techniques dus à l'architecture (repérage difficile, infiltration des toits terrasses) du bâtiment et dégradation importantes (façades, menuiseries). Dès lors, c'est la proposition de démolition totale de la résidence qui a été retenue pour répondre aux objectifs du projet de renouvellement urbain.

Cette démolition est désormais programmée dans le cadre du NPNRU du secteur centre de la commune suite à l'avis favorable émis par l'ANRU lors du Comité d'Engagement du 24 février 2020. Il est à noter également, que conformément au RGA de l'ANRU, une reconstitution de l'offre en logement social sera programmée à l'échelle de la métropole et hors QPV.

- **La mission de Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale pilotée par Logis Méditerranée**

En parallèle des réflexions urbaines et programmatiques du PRU pilotées par la Métropole MAMP et la Ville, une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale a été retenue par le bailleur social Logis Méditerranée afin d'accompagner le relogement des ménages locataires de la résidence Prévert à partir de juin 2021.

Sa première mission consistait à réaliser une enquête sociale exhaustive auprès de l'ensemble des ménages de la résidence afin notamment de mieux appréhender leur composition familiale, leurs revenus et leurs souhaits en matière de relogement. Cette phase d'enquête a été finalisée en décembre 2021, c'est sur cette base que la MOUS en lien avec Logis Méditerranée a pu définir un plan de relogement qu'elle a commencé à déployer à partir de janvier 2022.

La MOUS a également pour mission d'accompagner les locataires pendant et après les relogements afin d'assurer un suivi au plus près de leur situation et de leurs besoins.

- **Caractéristiques du peuplement du secteur centre**

Dans le cadre du protocole de préfiguration du Programme de Renouvellement Urbain d'intérêt régional (PRIR) Vitrolles secteur Centre, la métropole (CT2) a piloté une étude de peuplement réalisée par l'Agence d'études Urbaines & Sociales (l'ADÉUS groupe Reflex) entre 2020 et 2021.

Cette étude sur le peuplement de Vitrolles visait d'abord à objectiver l'occupation actuelle du parc social pour mieux connaître et expliquer les dynamiques de peuplement au sein

du Secteur Centre (secteur du NPNRU), et plus largement, sur la commune de Vitrolles. Cette étude avait aussi pour objectif d'identifier les leviers d'actions à mobiliser dans le cadre du NPNRU afin de définir une stratégie répondant à un double objectif : la réduction des déséquilibres territoriaux de peuplement et le renforcement de l'adéquation entre offre et besoin en logement social.

Ainsi la première phase de l'étude, d'état des lieux et d'analyse a permis de mettre en exergue les déséquilibres socio-démographiques en matière de demande et d'attributions qui affectent le peuplement du parc locatif social. Elle pointe les enjeux d'une remise à niveau, avec la diversification typologique (notamment un besoin important de développer des petits logements T2/T3), l'adaptation et l'accompagnement au bien vieillir, la capacité à accueillir de nouveaux ménages sans risque de spécialisation / précarisation, la mobilité résidentielle… Un éclairage particulier a été projeté sur les mutations, considérées comme un levier d'action fort, en inter-organismes et avec les réservataires.

L'objectif de la seconde phase de travaux était de construire une stratégie de peuplement inter-organismes très opérationnelle, en lien avec les documents-cadres métropolitains : Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Le processus de relogement devra prendre en compte ces constats et analyses. Des chiffres plus détaillés sont disponibles en annexe de la présente charte.

1.2 Les opérations concernées par le relogement

Le NPNRU Vitrolles – Secteur centre prévoit la démolition de la résidence Prévert qui comprend 111 logements et 23 locaux d'activités et va donc nécessiter une action de relogement des ménages dans un calendrier contraint.

La résidence comprend 12 logements sociaux en PLAI et 99 logements sociaux en PLUS dont 12 logements en foyer jeune travailleurs.

Les typologies de logements présents sont:

TYPOLOGIE	**T1**	**T2**	**T3**	**T4**	**T5**	**T6**
NOMBRE	17	14	38	18	23	1

1.3 Objectifs de la Charte

La présente charte a pour objectif de préciser la stratégie de relogement pour répondre aux attentes réglementaires, à celles des ménages et définir une organisation inter-bailleur afin de respecter les engagements calendaires de l'ensemble des partenaires.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, conformément à l'article 4, Titre 1 du Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, le PRU de Vitrolles – Secteur Centre a pour ambition de :

- Favoriser un parcours résidentiel positif :

- Proposer à chaque ménage une solution de relogement en tenant compte autant que possible de leurs souhaits, de leurs besoins et de leur capacité financière
- Prendre en compte la notion de reste à charge maîtrisé
- Construction d'une offre de logements diversifiée (neuf, accession à la propriété, localisation hors QPV, typologie mixtes…)
- Participer à l'objectif de mixité sociale dans les quartiers prioritaires
- Identifier et orienter les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion

Le processus de relogement suivra les dispositions prévues par la présente Charte de Relogement (principes, procédure d'identification des logements à proposer, procédure d'attribution du logement, nombre de propositions, caractéristiques des logements proposés, niveau de loyer, accompagnement social, frais liés au relogement, pilotage).

Les modalités de mise à disposition des logements sont définies au sein de l'Annexe 2 de la présente convention.

2 Gouvernance

2.1 Documents

2.1.1 Convention intercommunale d'attribution

La CIL (conférence intercommunale du logement) élabore un **document-cadre sur les orientations en matière d'attributions**, dont les mutations.

Elle fixe des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale (notamment les objectifs d'attribution en QPV et hors QPV) et les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO, des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH et des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Ce document-cadre sert de base à la **convention intercommunale d'attributions (CIA)** document contractuel qui fixe des engagements à l'ensemble des acteurs de l'attribution à l'échelle intercommunale et précise notamment *"les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre de projets de renouvellement urbain"*.

A travers le document cadre d'orientations et la CIA, **l'EPCI/EPT définit la stratégie permettant de répondre aux besoins de relogement des PRU dans un ensemble plus large de priorités en matière d'attributions.**

La présente convention viendra alimenter la CIA de la métropole prévue pour la fin d'année 2023.

Afin de tendre vers l'**objectif de mixité sociale** et compte tenu des obligations de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les règles d'attribution des logements sociaux sont:

- Au moins 25% des logements sociaux disponibles dans les quartiers les plus attractifs doivent être attribués aux 25% des ménages les plus modestes. Cette obligation est détaillée dans une instruction du ministère de la cohésion des territoires du 14 mai 2018 ;
- Les publics prioritaires d'un logement social (personnes handicapées, mal logées, etc.) sont redéfinis et élargis ;
- Les collectivités et Action logement (anciennement 1% logement) doivent attribuer 25% de leurs logements à ces ménages.
- Obligation est faite à l'ensemble des acteurs du logement à l'échelle intercommunale de rendre publics les critères d'attribution des logements sociaux.

2.1.2 Conventions NPNRU

L'article 6 « stratégie de relogement et d'attributions » de la convention pluriannuelle NPNRU du territoire de Vitrolles précise :

« La convention cadre métropolitaine a estimé la part de relogement dans le logement neuf ou conventionné à 40%. Concernant la part de relogement hors QPV, il est envisagé un plancher de 40% qui répondra au mieux aux souhaits des ménages tout en diversifiant le peuplement à l'échelle communale.

Dans le cadre du projet, il est envisagé, pour permettre le suivi de la qualité des relogements, de fixer au porteur de projet des objectifs adaptés aux spécificités du programme (diagnostic social indiquant la volonté d'une large majorité des ménages de demeurer sur le territoire de Vitrolles ; absence d'objectif de production sur le territoire d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux ; etc.)

Enfin, l'enquête sociale permettra d'affiner ces objectifs pour le projet du Liourat pour les relogements nécessaires. »

2.1.3 Charte de relogement

La présente Charte de Relogement a pour objectif de donner un cadre aux bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations, ainsi qu'à l'ensemble des acteurs impliqués dans toutes les opérations de renouvellement urbain du quartier.

La ville de Vitrolles, la Métropole Aix-Marseille Provence, l'Etat, Action Logement, le Département, la CAF, les bailleurs et les acteurs sociaux participent à cette démarche.

2.1.4 Plan de relogement

Le plan de relogement réalisé par la MOUS en novembre 2021 a montré que les locataires souhaitent majoritairement être relogés sur la ville de Vitrolles. La structuration familiale majoritaire des ménages concernés est : couple avec enfants (35%) ou monoparentales (25%). Par ailleurs, 25 situations ont été identifiées comme fragiles. La typologie la plus demandée apparaît être le T4 et plus.

Le plan de relogement a été intégré à l'Annexe 4 de la présente convention.

2.1.5 Convention individuelle de relogement

Une Convention individuelle de relogement (CIR) est établie entre le locataire et Logis Méditerranée pour définir les modalités spécifiques du relogement : type de logement, surface, adresse, loyer et charges, prise en charge du déménagement et des frais de transfert (énergie, eau, Poste, téléphone, internet) et accompagnement social.

Cette convention précise les conditions de relogement temporaire éventuel avant d'entrer dans le nouveau logement définitif, sitôt sa fin de travaux.

La convention d'occupation temporaire concernera le logement temporaire.

La signature du nouveau bail concernera le logement définitif.

2.2 Gouvernance/Instances de suivi

De manière générale, afin d'amorcer et de mettre en œuvre le processus de relogement, l'ensemble des signataires s'engage à participer aux différentes instances de suivi du processus de relogement décrites ci-dessous (COPIL, COTECH et comité de suivi mensuel relogement).

L'ensemble des signataires de la présente charte se mobilise et s'associe dans le cadre de ses missions et de ses dispositifs afin de repérer et de lever, en amont, les éventuels freins économiques, sociaux, médicaux et psychologiques, au relogement des ménages. Dès signature, les acteurs locaux signalent les situations d'impayés ou de grandes difficultés aux commissions adaptées (CCAPEX, Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives, Commission de Prévention pour les Adultes Vulnérables).

2.2.1 Comité de pilotage relogement

Le comité de pilotage (COPIL), qui réunit les différents partenaires, est une instance de suivi politique qui a pour but de faciliter la recherche de solutions adaptées lors de points de blocage au cours du processus de relogement. Son rôle est de :

- Contrôler la cohérence de la démarche
- S'assurer de la collaboration des différents bailleurs aux relogements,
- Recadrer les objectifs et décider des actions correctives,
- Prendre connaissance et valider le bilan des relogements.

Ce COPIL est une instance qui se réunit au moins une fois par an à l'initiative du porteur de projet sur toute la durée du plan de relogement. Les partenaires représentés sont la ville de Vitrolles (M. Le Maire, élus, techniciens), la métropole AMP (élus & techniciens), l'Etat (le Préfet ou son représentant), l'ARHLM, les bailleurs sociaux signataires (DG et techniciens), Action Logement, Département, CAF et travailleurs sociaux, MOUS notamment.

2.2.2 Comité technique

Le comité technique se réunit en moyenne deux fois par an, notamment en amont d'un COPIL, afin de préparer les éléments à présenter au Maire de Vitrolles et aux élus :

- Bilan des relogements effectués et calendrier
- Point sur la démarche inter-bailleurs et le partenariat
- Point sur les blocages éventuels

Cette instance technique est composée des agents de la collectivité de Vitrolles concernés, de techniciens de la Métropole AMP, de l'Etat (déléguée du préfet, sous-préfecture), de Logis Méditerranée et des autres bailleurs sociaux, d'Action Logement, de la MOUS, de la CAF et du département.

2.2.3 Comité de suivi mensuel

Une analyse qualitative mensuelle et annuelle des objectifs sera réalisée en comité de suivi relogement, au regard des indicateurs suivants :

- le taux de rotation en et hors QPV,

- l'adéquation entre la demande et l'offre libérée ou mise en service en et hors QPV,

- le suivi et l'analyse des refus par les ménages

L'application de la présente convention sera effectuée de façon continue par le Comité de suivi Relogement et la MOUS. Un calendrier de suivi sera établi afin de respecter les délais fixés.

Pour chaque opération, les signataires de la présente convention conviennent de procéder de façon régulière, au moins une fois par an, à un bilan qualitatif et quantitatif des relogements et des difficultés rencontrées. Ce bilan est communiqué au Comité de Pilotage dédié au relogement ainsi qu'au Comité de Pilotage du Renouvellement urbain.

Le rôle de ce comité de suivi mensuel est de :

- Valider le plan et les modalités de relogement,
- Faire le point sur l'avancement du dispositif relogement,
- Favoriser le rapprochement de l'offre et la demande
- Assurer le rôle de suivi et de contrôle des objectifs de relogement

- Veiller au respect de la charte,
- Valider et arbitrer les propositions de logement, de médiation au cas par cas dans les situations de blocage
- Veiller à l'adéquation entre le planning de relogement et le planning de rénovation urbaine afin d'anticiper les points de blocage

Il est initié par le porteur de projet NPNRU et se réunit une fois par mois sur toute la durée du plan de relogement. Il est composé de membres en format resserré : le service logement de la ville de Vitrolles, Logis Méditerranée, la MOUS, Métropole, services de l'État (Sous-préfecture et délégué du Préfet). Les bailleurs mobilisés dans le cadre de l'inter-bailleurs seront invités au comité de suivi mensuel.

Le comité de suivi relogement pourra dans le cas de situations complexes prescrire ou solliciter un accompagnement spécifique. Par ailleurs, tous les membres du comité de suivi mensuel s'engagent à signer une charte de confidentialité afin de ne pas diffuser d'informations personnelles concernant les ménages relogés en dehors de ce cadre professionnel.

2.2.4 Instance spécifique

Lors de la phase de diagnostic réalisée par la MOUS des ménages aux situations identifiées comme fragiles ont été détectés (accompagnement CCAS ou MDS, curatelle ou tutelle, etc). De fait, des instances de suivi spécifique et individualisé composées des travailleurs sociaux (CCAS, CAF, FSL, MDS...), du service logement de la commune, de Logis Méditerranée et de la MOUS pourront se tenir afin d'échanger et mettre en œuvre le processus de relogement.

La mobilisation de cette instance devra être initiée par Logis Méditerranée lorsqu'un besoin d'accompagnement supplémentaire et de coordination entre travailleurs sociaux est nécessaire.

2.3 Modalités d'information, communication et concertation en matière de relogement

2.3.1 Maison du projet

La « Maison du projet » se trouve sur la place Henri Dunant, au rez-de-chaussée de la résidence Prévert. Elle a ouvert le 10 juin 2022 dans un local partagé avec les services de la Ville de Vitrolles et de la Métropole, ainsi que la mission relogement du bailleur Logis Méditerranée.

La Maison du Projet est ouverte au public pour répondre aux questions sur le cadre de vie du quartier et les évolutions prévues dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain.

Une permanence de la ville de Vitrolles et de la Métropole a lieu pour informer sur le PRU, ce local peut être mis à disposition de la MOUS pour des rendez-vous individuels et des permanences d'information.

Par ailleurs la Métropole qui porte le projet NPNRU a retenu en fin d'année 2022 une AMO communication/concertation qui pourra potentiellement se mobiliser sur les questions liées au relogement (réalisation de support d'information, de documents graphiques, etc).

2.3.2 Concertation et réunions d'information liées au relogement

Le bailleur social Logis Méditerranée, conscient des difficultés de gestion de sa résidence et de sa forme urbaine atypique induisant des difficultés techniques pour envisager une réhabilitation durable, a entériné le principe d'une démolition complète de la résidence avec l'accord des partenaires notamment la ville, via le dépôt d'un dossier d'intention de démolir (DID) dès 2021.

De plus, les grandes étapes d'information et de concertation liées au projet de démolition ont ainsi été détaillées lors de différentes réunions publiques notamment lors de la réunion du mardi 23 novembre 2021 qui présentait un calendrier de l'opération (2021-2024).

La présentation mettait également en avant la nécessité d'être vigilant sur le maintien d'une résidence « vivante » pendant la phase de relogement et une sécurisation des logements libérés pour éviter les phénomènes de squat.

Réunions d'information relogement réalisées :

- Réunion juin 2021 : prise de contact de la MOUS avec les locataires suite à une réunion en pied d'immeuble (contraintes sanitaires liées au COVID) sur la place Henri Dunant organisée par la ville de Vitrolles et Logis Méditerranée
- Réunion le mardi 23 novembre 2021 à l'école Aubrac avec la présidente du directoire de Logis Méditerranée et Monsieur le Maire de Vitrolles afin de présenter la démolition de la résidence Prévert et le processus de relogement aux habitants ainsi que les principes d'aménagement du projet de renouvellement urbain
- Réunion le mercredi 19 novembre 2022 : réunion visant à rassurer les locataires sur le processus de relogement et permettre aux locataires d'identifier leur nouvel interlocuteur privilégié en charge de la mission d'accompagnement au relogement mais aussi répondre aux questionnements des locataires

En fonction de l'évolution du processus de relogement, un nouveau temps de rencontre spécifique avec les locataires peut s'avérer nécessaire, une nouvelle réunion d'information pourra être programmée.

2.4 Rôle de la MOUS

Comme évoqué en amont la mission d'accompagnement au relogement a été confiée à un bureau d'études spécialisées par le bailleur social Logis Méditerranée en juin 2021. Lors de la phase diagnostic un focus spécifique sur les ménages les plus fragiles a été réalisé, 25 situations ont été identifiées comme telles (barrière de la langue, isolement social, dettes locatives, difficultés liées au logement, ménages aux faibles ressources…).

Dans son plan de relogement la MOUS précise que sa mission prévoit l'accompagnement social renforcé des ménages le nécessitant. Il est notamment prévu pour les ménages les plus fragiles :

- Accompagnement pour les visites des logements proposés au locataires
- Assistance dans la signature du bail
- Assistance pour l'Etat des lieux entrée et sortie
- Soutien sur le déménagement
- Soutien sur la barrière de la langue : compétence langue arabe notamment

De manière générale, l'accompagnement et le suivi de l'ensemble des ménages par la MOUS doit favoriser l'appropriation du nouveau logement afin de permettre une bonne installation. Une fois le relogement effectué, un accompagnement et un suivi seront mis en place par la MOUS pour s'assurer que l'installation des ménages se passe dans de bonnes conditions.

La MOUS est l'interlocuteur privilégié des locataires pour tout questionnement relatif à leur relogement. Un numéro est mis à disposition des locataires afin d'être rappelé.

2.5 L'évaluation du relogement

2.5.1 Enquête de satisfaction

A l'issue du relogement définitif, un travail de suivi sera réalisé par la MOUS sur le processus de relogement ainsi que sur les conditions d'appropriation et d'adaptation au nouveau logement. Des enquêtes de satisfaction seront réalisées auprès des ménages relogés après une période conséquente d'installation dans leurs nouveaux logements, soit environ six mois ou un an après l'entrée dans les lieux.

Ce suivi et les modalités d'évaluation seront portés et validés par l'ensemble des partenaires.

L'ensemble des acteurs locaux et sociaux s'engage, dans le cadre de leurs missions, à répondre aux éventuels besoins d'accompagnement des ménages suite à leur relogement. Les services locaux seront ainsi particulièrement vigilants dans l'adaptation de l'offre de services publics (scolarité, santé etc…) en cas de changements.

Une Mission 2 de la MOUS concernant l'accompagnement post relogement pour chaque ménage relogé. Cet accompagnement spécifique effectué par Logis Méditerranée comprend :

- Entretien post entrée
- Observatoire des impayés spécifique sur ces locataires avec une orientation CESF si besoin
- Un entretien à M+6 effectué pour le suivi social.

2.5.2 Evaluation globale

Enfin, une évaluation de l'opération de renouvellement urbain sera réalisée quelques mois après son terme, afin d'évaluer l'impact quantitatif et qualitatif des relogements et la bonne intégration dans le nouvel environnement. Les modalités seront définies avec l'ensemble des partenaires un an avant la fin du relogement dans le but d'analyser des parcours positifs dans un programme ANRU.

3 Accompagnement Ménages

3.1 Ménages concernés par le relogement

Il est rappelé qu'en vertu de **l'article L. 441-2-1 du CCH,** la situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office, par le bailleur dont elles sont locataires, dans le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur.

Les bailleurs s'engagent à repérer les ménages issus du relogement dans le SNE.

3.1.1 Cas général

- Il s'agit des locataires proprement dits, titulaires d'un bail d'habitation
- Il s'agit également des locataires par l'effet de la loi, qui disposent d'un titre par transfert ou continuation du bail à la suite du décès ou de l'abandon de domicile du locataire d'origine, dans les conditions de l'article 14 de la loi de 1989

3.1.2 Cas particulier des décohabitants

Sont éligibles au titre de la décohabitation : conjoints, ascendants ou descendants directs connus au moment du diagnostic social établi par la MOUS en 2021.

Le RGA prévoit de prendre en compte dans l'assiette de subvention un forfait relogement par ménage décohabitant dont le logement démoli ou requalifié constitue la résidence principale.

La décohabitation constitue un critère de parcours résidentiel positif pour le ménage concerné et pour les dé-cohabitants et, en tant que tel, il peut être intéressant de suivre la part de dé-cohabitants dans le cadre du relogement à l'échelle de chaque projet de renouvellement urbain.

Concernant les ascendants ou descendants, l'hébergement devra être justifié par des justificatifs de domicile à l'adresse du logement à démolir, datant au minimum de 2 ans avant l'enquête sociale du ménage.

Concernant les couples souhaitant décohabiter, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/ elle ne dispose pas déjà d'un logement propre adapté à ses besoins.

Le diagnostic social devra être mis à jour régulièrement (minimum une fois par an).

3.1.3 Cas particulier des ménages en situation de dettes locatives

- **Locataires en impayés sans rupture de bail**

Les locataires à jour dans le paiement d'un plan d'apurement en cours avec le bailleur, ou qui se mettent en voie de régularisation de leur dette avec le bailleur à l'occasion du plan

de relogement, font l'objet d'une procédure de relogement comme le reste des ménages concernés.

En fonction de leur situation la préconisation d'un relogement plus adapté à leur situation familiale pourra être faite pour diminuer leur dépense totale (mutation vers un logement plus petit).

- **Locataires en impayés avec rupture de bail**

Les locataires à jour dans le paiement de leurs indemnités d'occupation et signataires d'un protocole de cohésion sociale font l'objet d'une procédure de relogement comme le reste des ménages concernés.

Les ménages à jour de leurs indemnités d'occupation et qui n'ont pas signé de protocole de cohésion sociale au moment du relogement seront accompagnés afin de poursuivre la résorption de la dette et permettre le relogement.

Toutefois, le non-respect des paiements des indemnités d'occupation et du protocole entraine la reprise de la procédure d'expulsion

Ces situations seront signalées à la commission de suivi du plan de relogement pour être orientées vers les instances prévues dans le droit commun (CCAPEX / Commission de surendettement).

Les organismes HLM peuvent faire appel à l'ensemble des partenaires pour résoudre les situations d'impayés des ménages relogés : FSL, CAF, CCAS.

En revanche les occupants sans droit ni titre et sans travail sur la résorption de la dette ne sont pas assimilés à des locataires et ne bénéficient pas du droit à relogement (squat, baux résiliés non suivis de protocole de cohésion sociale respecté); pas plus que les personnes hébergées (qui ne sont ni ascendants ni descendants) ou sous locataires irréguliers.

Les hébergés ascendants et descendants non présents dans les lieux lors de l'enquête social Mous au lancement ne pourront pas être relogés (sauf naissance, adoption).

3.1.4 Situation au moment de la signature de la charte

- **Enquête sociale et plan de relogement**

Le passage en Comité National d'Engagement de l'ANRU a arrêté le nombre de démolitions envisagées (111 logements sociaux). Cette validation permet la mise en place d'une MOUS relogement ayant pour mission le relogement et l'accompagnement des ménages dans ce processus.

En amont des propositions de logement, une enquête sociale a été réalisée par la MOUS Relogement afin de préciser les profils socio-économiques, familiaux des ménages à reloger ainsi que la nature des difficultés qu'ils peuvent rencontrer. Par ailleurs, la MOUS a déjà sensibilisé les locataires au processus administratif du relogement (complétude des pièces administratives à fournir pour le passage en CALEOL, etc...).

Pour chaque ménage relogé, l'ensemble de l'environnement du logement sera abordé. L'enquête sociale a permis ainsi de renseigner le profil des personnes vivant dans le logement, le parcours résidentiel souhaité, la situation financière, les relations au quartier et les éventuelles situations de vulnérabilité.

Durant cette phase d'enquête et dans le cadre du contingent d'ACTION LOGEMENT, la MOUS a également identifié les personnes salariées des entreprises du secteur assujetti. Elle distingue actifs et inactifs. Pour les inactifs, la MOUS fait la distinction entre les retraités et les inactifs et pour ces derniers faire le détail des revenus de transferts perçus.

Pour les actifs, la MOUS réunit le détail des types de contrats (CDD, CDI, intérim, chômage, fonctionnaires) et détaille également les temps complets des temps partiels avec bulletins de paie à l'appui (descendants compris) afin d'obtenir le numéro SIRET de l'employeur. La MOUS fera également apparaître les catégories socioprofessionnelles.

A partir de ces éléments, la MOUS peut proposer un plan de relogement permettant aux bailleurs de fournir des propositions de logement en lien avec les profils et demandes des ménages.

3.2 Accompagnement des ménages fragiles

Certains ménages présentant une situation de grande fragilité peuvent nécessiter un accompagnement social renforcé dans le cadre de leur relogement (ménages endettés, familles nombreuses, ménages âgés ou présentant un handicap...).

La mise en place d'un accompagnement spécifique est prévue dans le cadre de la mission de la MOUS, elle devra être justifiée sur la base d'un diagnostic social précis et sera actée. Cette prestation est prise en charge par Logis Méditerranée.

Le diagnostic social a notamment mis en avant que 12 ménages nécessitent un accompagnement renforcé de la MOUS (cf présentation plan de relogement de la MOUS). De fait, la MOUS devra orienter les ménages les plus fragiles vers les partenaires de droits communs compétents. Ainsi, en lien avec Logis Méditerranée, une instance de suivi spécifique pourra se réunir (cf 2.4 Instance de suivi individualisée).

4 Caractéristiques nouveau logement

Les logements proposés devront être en bon état locatif et respecteront les normes de confort en vigueur selon le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

4.1 Définition Parcours ascendant (parcours résidentiel positif)

Conformément au Titre I, article 4 du RGA relatif au NPNRU, la stratégie de relogement doit permettre d'offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages concernés par le relogement et réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

Le projet de relogement des habitants doit être vécu comme une opportunité. Les démolitions sont l'occasion de proposer aux locataires concernés un parcours résidentiel positif, en réponse aux besoins des locataires tels que révélés dans les enquêtes sociales réalisées par la MOUS.

De la phase d'enquêtes sociales, il ressort qu'une majorité des habitants souhaite rester uniquement sur la Commune de Vitrolles (90% environ). Sur les 103 ménages à reloger

relevés dans le cadre de ce diagnostic social, 13 ménages envisagent au contraire de quitter la commune. Ce souhait des ménages doit donc pouvoir être favorisé par un partenariat inter-bailleurs.

Ainsi, les indicateurs de suivis sont :

- Parc de relogement dans le parc réhabilité depuis moins de 15 ans, neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans : 50 % et une répartition typologique (26% de T1/T2, 22% de T3, et 52% de T4 et +)
- Maîtrise du reste à charge

La convention précise que les grands principes du relogement seront également de :

- Prendre en compte les choix des locataires en termes de localisation géographique, de typologie adaptée à la composition familiale et les capacités financières des ménages.
- Faciliter les décohabitations.
- Assurer la mixité sociale sur les quartiers de renouvellement urbain
- Associer les habitants au projet

- **Conditions de prise en compte des refus des candidats**

Par ailleurs, les ménages à reloger dans le cadre d'opérations financées par l'ANRU dans le NPNRU bénéficient réglementairement jusqu'à trois propositions de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948. Cette obligation est détaillée dans les articles L. 443-15-1, L. 353-15 III et L. 442-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L. 353-15 III :

« En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1, d'autorisation de vente à une personne morale ou de changement d'usage d'un ensemble de plus de cinq logements prévue au VI du présent article ou de démolition prévue par une convention mentionnée aux articles 10 ou 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »

Le nombre maximal de propositions adaptées qu'un demandeur peut refuser est donc fixée à deux. À défaut, la cellule contentieuse sera saisie.

4.2 Niveau de loyer

Le relogement doit permettre au ménage de conserver son équilibre économique, voire faciliter un retour à l'équilibre dans certains cas (mutation économique) en proposant notamment des offres de relogement adaptées aux profils des ménages.

Le comité de suivi mensuel portera une attention particulière sur le respect des indicateurs Reste à charge (RAC) + Taux d'effort.

4.2.1 Reste à charge

Les objectifs locaux en termes de qualité du relogement doivent notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'ANRU (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service).

Le calcul tel que défini par le règlement général de l'ANRU est le suivant : LOYER + CHARGES – APL. OK

Le relogement se fait avec un objectif du **maintien du reste à charge constant / m²** pour l'ensemble des locataires relogés dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources HLM. Un seuil d'alerte est fixé **+ 10 %** d'augmentation du reste à charge.

4.2.2 Taux d'effort

Le relogement doit permettre au ménage de conserver un équilibre dans ses dépenses logement en veillant à ce que les taux d'effort ne dépassent pas le seuil d'alerte fixé à 30%, sauf cas particulier dument justifiés *(limites communément admises par les commissions d'attribution du logement social)*.

L'évaluation des opérations de relogement doit inclure le suivi de l'évolution du taux d'effort particulièrement important pour les ménages aux plus faibles ressources.

La surface de référence prise dans le calcul correspond à la surface habitable.

La composition des charges (ou le forfait les remplaçants) sera explicitée dans le document remis au locataire.

Une vigilance particulière sera portée sur l'évolution du taux d'effort.

4.2.3 Minoration de loyer

4.2.3.1 Principe général

Afin de répondre à ces objectifs de RAC et taux d'effort, le bailleur relogeur mettra en place **si nécessaire** une minoration de loyer sur le bail.

4.2.3.2 Forfait ANRU

Une aide à la **minoration du loyer** d'un ménage relogé de façon définitive dans le cadre d'un PRU sera accordée à tout organisme HLM relogeur si le montant du loyer indiqué dans le bail est inférieur ou égal au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné (Article 2.1.3.2 du titre II du RGA NPNRU).

Le relogement définitif est réalisé dans un logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social et ce, quelle que soit la date de signature du bail.

Dans le cas de baux signés à compter du 1er janvier 2021, le relogement définitif peut être réalisé dans un logement locatif social construit, en métropole, sous le régime de la réglementation thermique 2005.

Les montants forfaitaires de l'indemnité par ménage relogé sont fixés selon la typologie du logement (Zone 2) :

- T1/T2 : 2000 €
- T3 : 6500 €
- T4/T5 et + : 9000 €

4.3 Géographie

Les bailleurs doivent informer les ménages sur les possibilités de relogement à l'échelle la plus large possible (Intercommunale, régionale voire nationale), en cohérence avec les souhaits exprimés par les locataires. Les partenaires s'engagent à favoriser le relogement des ménages éligibles dans les secteurs précisés lors du diagnostic individuel (enquête sociale), sous réserve de la disponibilité des logements et des typologies au sein du quartier ou de la commune souhaitée.

4.4 Adéquation du logement à la taille du ménage

Les bailleurs devront proposer aux ménages des typologies et une surface de logement correspondant à la composition des ménages, de manière à ne pas créer de situations de sur-occupation et de limiter celles de sous-occupation.

5 Modalités de prise en charge des dépenses liées au relogement

Suite à l'accord des ménages et au passage en Commission d'Attribution, les démarches sont engagées pour le déménagement dans le nouveau logement. La MOUS Relogement maintient son accompagnement au cours et après le déménagement des ménages en leur proposant des mesures qui seraient nécessaires à l'appropriation du logement.

5.1 Frais de déménagement

5.1.1 Frais de déménagements cas général

La date et l'organisation du déménagement seront fixées en concertation entre le bailleur, le ménage, l'entreprise de déménagement et la MOUS. Une attestation de déménagement sera délivrée à chaque ménage pour faire valoir ce que de droit.

Logis Méditerranée s'engage à prendre en charge les frais de déménagement à l'échelle de la Métropole et hors Métropole sur la base d'un forfait.

Pour cela, deux solutions sont possibles :

- Le bailleur fait appel à une entreprise spécialisée de son choix pour les déménagements à l'échelle de la Métropole AMP.

- Le bailleur propose une indemnité forfaire (acceptée dans le CIR par le locataire) en fonction de la typologie quittée en cas de déménagement en dehors du périmètre de la Métropole AMP, sous réserve de validation par son instance décisionnaire.

Par ailleurs, Logis Méditerranée prévoit pour aider les locataires souhaitant déménager par eux-mêmes les forfaits suivants :

T1/T2	600 €
T3	700 €
T4	800 €
T5 et plus	900 €

Dans le cadre du déménagement et la mise à disposition d'un logement décent, le bailleur social s'engage à traiter par désinsectisation le logement d'accueil et les meubles lors du déménagement.

Le bailleur pourra confier à un prestataire la réalisation de déménagement une prestation standard qui comprendra:

- la fourniture des cartons,
- le démontage/montage du mobilier,
- le transport et le déchargement dans le nouveau logement.

Le détail de la répartition des tâches entre le déménageur et le locataire sera remis et explicité à chaque locataire dans le CIR.

5.1.2 Frais de déménagements : personnes isolées, âgées ou handicapées

Une étude spécifique concernant les personnes vulnérables (personnes âgées, en situation de handicap, personnes isolées…) sera réalisée afin d'évaluer les besoins d'aides complémentaires éventuels pour la préparation du déménagement et l'installation. Un accompagnement renforcé par la MOUS est possible pour les publics vulnérables identifiés.

Le comité de suivi sera attentif à l'application de cette aide au déménagement renforcée pour les personnes identifiées lors du diagnostic social par la MOUS.

5.1.3 Frais changements d'adresse (réseaux/transferts…)

Les frais d'installation sont également pris en charge par le Logis Méditerranée :

- Le raccordement au réseau d'installation d'eau potable,
- L'ouverture des compteurs électricité et gaz, (vérification pour la MOUS de l'éligibilité au chèque énergie)
- Le transfert des abonnements téléphone / internet sans changement d'opérateur,
- La procédure de transfert du courrier après changement d'adresse pendant 6 mois.

Pour l'ensemble de ces frais, un forfait est proposé par le bailleur Logis Méditerranée à hauteur de 150€ (montant à actualiser si nécessaire).

Dans le cas où ces frais s'avèreraient plus élevés, un remboursement sera réalisé sur justificatifs.

Pour les situations des ménages les plus fragiles, une avance du bailleur sera proposée afin de faciliter le relogement.

5.1.4 Dépôt de Garantie

Concernant le dépôt de garanti, deux cas de figure existent :

- Lorsque les ménages sont relogés dans le patrimoine de Logis Méditerranée, le dépôt de garantie est transféré vers le nouveau logement, sans réévaluation (même si la typologie est différente, cela afin de faciliter le relogement).
- Lorsque les ménages sont relogés dans le patrimoine d'un autre bailleur social, un transfert du dépôt de garantie peut être effectué entre les deux bailleurs sans passer par l'intermédiaire du ménage.

  Le délai de transfert est fixé à maximum 1 mois après la signature du bail.

Le différentiel positif est pris en charge par Logis Méditerranée au profit du bailleur relogeur.
Le différentiel négatif sera restitué au locataire par Logis Méditerranée.

5.2 Les travaux dans le nouveau logement

5.2.1 Travaux d'entrée dans les lieux

Lors de la visite du logement proposé, le chargé de relogement devra informer le locataire à reloger de la liste des travaux à réaliser dans le nouveau logement.

Les travaux qui seront réalisés ne concerneront que la mise « en bon état d'habitation » et à remplir les conditions d'hygiènes normales.

Les travaux de remise en état du logement sont à la charge du bailleur relogeur, quel que soit l'état du logement restitué.

Une attention particulière sera apportée par le bailleur Logis Méditerranée sur les travaux attendus dans le nouveau logement :

- Les logements sont à minima remis en peinture en intégralité (sauf logement repeint depuis moins de 3 ans).
- Les sols sont refaits si vétustes ou dégradés même sans défaut de sécurité (sauf sol refait depuis moins de 12 ans).
- Le reste des éléments est à l'appréciation du bailleur relogeur.

Dans le cadre de l'inter-bailleurs, un engagement de ces prestations sera attendu avec un versement par Logis Méditerranée d'une indemnité (correspondant à tout ou partie de la subvention ANRU sur le relogement).

5.2.2 Travaux d'embellissement et d'adaptation

La prise en charge des améliorations techniques et financières, que le locataire a réalisées dans son ancien logement (éléments de sécurité…) restent à sa charge. Les situations spécifiques seront étudiées au cas par cas sachant qu'un forfait de 700 € est prévu pour la prise en compte des cuisines aménagées.

5.2.2.1 Salle de bain accessible (douche/baignoire)

Les bailleurs s'engagent à remettre systématiquement en état les logements proposés et à mettre en œuvre toute amélioration spécifique liée à l'état de santé du locataire et/ou à son âge.

Ces remises en état porteront sur les pièces humides vétustes et les adaptations au vieillissement.

Concernant les travaux d'adaptation aux situations de handicaps et perte de mobilité, ils seront évalués avant le relogement, avant d'être reportés dans la mesure du possible dans le nouveau logement.

Les partenaires (CARSAT, Mutuelles, MDPH, etc.) seront mobilisés afin de fluidifier les démarches pour élaborer des dossiers de cofinancement en anticipation du relogement. OK

5.2.2.2 Cuisine aménagée

Dans le cas d'une cuisine équipée installée par le locataire, deux solutions sont proposées par Logis Méditerranée:

- Une indemnité de 700 € proposée pour acheter une nouvelle cuisine équipée (accord à formaliser dans le CIR).

- Le démontage/remontage de la cuisine par un professionnel (sous réserve de l'acceptation du bailleur relogeur).

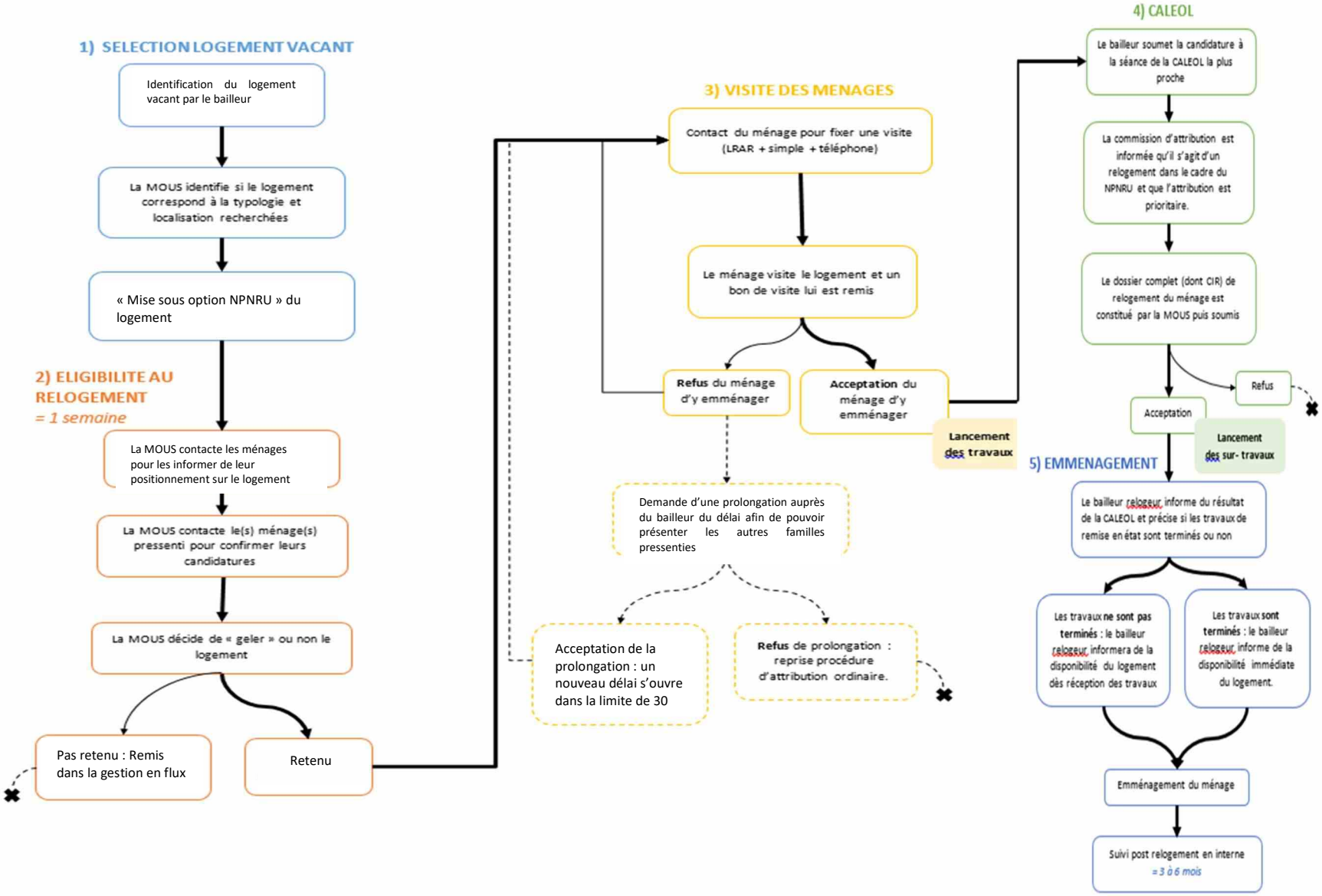
Un forfait de 300 € pour les équipements est rajouter pour adapter la cuisine si nécessaire (exemple : passage d'une gazinière en four électrique).

5.3 Double déménagement (relogement temporaire)

Sans objet.

6 Déroulé du relogement

SCHEMA METROPOLE



7 La coopération inter-bailleurs en matière de relogement

- **Engagements préalables**

De manière générale, afin d'amorcer et de mettre en œuvre le processus de relogement, l'ensemble des signataires s'engagent à participer à la commission relogement selon les besoins et situations que cette dernière traitera.

L'ensemble des signataires de la présente charte se mobilisent et s'associent dans le cadre de ses missions et de ses dispositifs afin de repérer et de lever, en amont, les éventuels freins économiques, sociaux, médicaux et psychologiques, au relogement des ménages. Dès signature, les acteurs locaux signalent les situations d'impayés ou de grandes difficultés aux commissions adaptées (CCAPEX, Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives, Commission de prévention pour les adultes vulnérables).

7.1 Coopération inter-bailleurs proposition de logements

Dans un principe de mutualisation des contingents, l'ensemble des bailleurs signataires mettront à disposition de l'opération de relogement les logements relevant de leur patrimoine existant et dans leurs programmes de constructions à venir.

La mise en œuvre de la gestion en flux des logements et de la cotation de la demande :

- **La gestion en flux**

La mise en œuvre de la gestion en flux des réservations de logements s'inscrit dans la réforme des attributions de logements et de gestion de la demande, impulsée par la loi ALUR de 2014. Initialement prévu pour novembre 2021 par la loi ELAN, le déploiement de la gestion en flux est reporté au 24 novembre 2023 par le projet de loi 3Ds. Cette évolution réglementaire permettra d'augmenter l'offre mobilisable et de concourir à la réussite du projet.

La gestion en flux sera donc effective pour la mise à disposition des logements par les partenaires dans le cadre de l'inter-bailleurs en 2024.

Ainsi, la gestion des réservations ne se fera alors plus dans une logique de « programme » mais dans une logique de « bailleurs », afin d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée dans le cadre du besoin en relogement, de faciliter la mobilité résidentielle, de favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés. Dès la mise en œuvre effective de la gestion en flux, chaque bailleur exclura du calcul du flux annuel, le nombre de relogements dévolu au projet de renouvellement urbain, tel que défini dans le cadre des conventions de gestion en flux sur indication de la métropole Aix-Marseille-Provence, au vu de son patrimoine et des attributions constatées sur la commune de Vitrolles (cf. annexe 2).

- **La cotation**

Egalement instaurée par les nouvelles dispositions légales, la cotation devra être un outil d'aide à la décision. Son déploiement est reporté à la fin d'année 2023 par le projet de loi 3Ds. La cotation devra permettre de prioriser les dossiers des ménages ANRU, pour favoriser la réussite de l'opération de relogement.

7.2 Mobilisation des contingents

La mobilisation partenariale de l'offre devra permettre d'atteindre un objectif de 5 relogements par mois, c'est-à-dire 60 relogements par an sur la période du NPNRU, soit une mobilisation de près de 35 % du volume annuel moyen des attributions à Vitrolles (167 en 2022).

Pour information, il restait 58 ménages à reloger lors de la réunion de suivi du relogement du 16 octobre 2023.

Des objectifs de relogements par bailleur sont définis de manière partenariale. La répartition entre bailleurs prend en compte le patrimoine social existant et le nombre prévisionnel de logements issus de la production neuve à venir :

Nombre de ménage à reloger par an X % de LLS des bailleurs signataires sur la commune

Les bailleurs et les réservataires mettront leurs moyens humains et matériels à disposition pour atteindre cet objectif, au regard de l'offre mobilisable liée au taux de rotation sur le parc existant et à la production de logements neufs.

- **Limitation de la perte financière induite par la vacance locative**

Afin de préserver les impératifs budgétaires des bailleurs, il convient de veiller à limiter au maximum la perte financière induite par la vacance locative qui pourrait découler d'un processus de mise à disposition des logements trop long.

A ce titre, la MOUS s'engage à respecter la procédure d'attribution en annexe 2 de la présente convention, pour désigner au moins trois candidatures dans le respect des souhaits exprimés par les ménages.

Les logements proposés devront être en bon état locatif et respecteront les normes de confort en vigueur.

Une analyse qualitative mensuelle et annuelle des objectifs sera réalisée en comité de suivi relogement, au regard des indicateurs suivants :

- le taux de rotation en et hors QPV,
- l'adéquation entre la demande et l'offre libérée ou mise en service en et hors QPV,
- le suivi et l'analyse des refus par les ménage.

7.3 Coopération inter-bailleurs méthodologie

- **Instruction des dossiers**

Pour chaque candidature, la commission d'attribution sera informée qu'il s'agit d'un relogement dans le cadre du NPNRU et que l'attribution sera prioritaire.

- **Suivi du dispositif, durée d'application et communication**

L'application de la présente convention sera effectuée de façon continue par le Comité de suivi
Relogement et la MOUS. Un calendrier de suivi sera établi afin de respecter les délais fixés. Pour chaque opération, les signataires de la présente convention conviennent de procéder de façon
régulière, au moins une fois par an, à un bilan qualitatif et quantitatif des relogements et des difficultés rencontrées. Ce bilan est communiqué au Comité de Pilotage dédié au relogement ainsi qu'au Comité de Pilotage du Renouvellement urbain.

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature et prendra fin à l'issue du dernier relogement effectué dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur centre. La MOUS et l'ensemble des signataires informeront les locataires concernés des dispositions de la présente convention autant que de besoin.

- **Evolution de la convention**

Sur proposition du Comité de Pilotage Relogement, les partenaires s'engagent à réexaminer la présente convention, selon :

- l'évolution du programme du NPNRU,
- l'évolution du patrimoine des parties prenantes,
- la mobilisation éventuelle d'autres acteurs,
- l'évolution réglementaire.

7.4 Le bailleur de l'opération concernée

Dans le cadre de la mise en œuvre du relogement, Logis Méditerranée s'engage à maintenir un bon niveau de gestion et d'entretien des parties communes des bâtiments voués à être démolis et ce, jusqu'au départ du dernier locataire. Ils informeront donc la commission relogement et / ou l'équipe projet de toutes difficultés rencontrées dans la gestion de leur patrimoine.

7.5 La commune

La Ville s'engage à mettre à disposition de l'opération de relogement : les logements relevant de son contingent sur l'ensemble des programmes de logements locatifs sociaux, au fur et à mesure de leur libération ou mise en service.

7.6 L'État

Le système de réservation des logements sociaux est en cours d'évolution avec notamment le passage à la gestion en flux. Dans ce cadre, les bailleurs sociaux retirent chaque année du calcul du flux de logements dédiés à la gestion en flux les logements nécessaires à la satisfaction des besoins de relogement. Dans ce contexte, l'État ne devrait plus être amené à intervenir. Cependant, l'État se mobilisera pour résoudre d'éventuelles situations de blocage et pour faciliter le relogement.

Dans le cadre du système actuel de gestion en stock, l'État met à disposition des logements de son contingent réservataire, dans la mesure du possible, compte tenu de ses obligations de relogement des publics prioritaires et urgents.

En tout état de cause, le bailleur social adresse à l'Etat la vacance de logement. Après examen en lien avec la MOUS, l'État met le logement à disposition de l'opérateur, qui l'informe dans les meilleurs délais possibles de la suite réservée.

7.7 Les autres bailleurs signataires

Pendant toute la durée de la présente convention, chaque bailleur signataire devra aviser la MOUS des offres de logements disponibles dans le cadre de la rotation de son parc existant ainsi que dans les constructions neuves, à l'échelle communale et intercommunale, en adéquation avec les choix de localisation et les ressources des ménages, en indiquant : le réservataire, l'ensemble des caractéristiques du logement, de ses annexes et du fonctionnement du bâtiment.

7.8 Action Logement Services

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées. A ce titre, Action Logement Services s'engage à être partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de la Métropole Aix Marseille Provence, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte des entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté. Une mobilisation au titre d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord.

La mobilisation des réservations Action logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti. Action Logement Services en tant que partenaire se propose de récupérer auprès des responsables de données personnelles les informations obtenues par la cellule relogement sur les ménages relevant du public éligible afin de pouvoir proposer directement à ce public des solutions de relogement adaptées grâce à son parc de droits de réservation en

logements familiaux et logements-foyers détenus auprès de tous les bailleurs des zones concernées. Il s'agira notamment de recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° Siret ou employeur).

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS Assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative. Action Logement services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (Avance loca-pass, Visale) des salariés relogés

7.9 Département des Bouches-du-Rhône

Le Département des Bouches-du-Rhône s'engage à mettre à disposition de l'opération de relogement: les logements relevant de son contingent sur l'ensemble des programmes de logements locatifs sociaux, au fur et à mesure de leur libération ou mise en service.

7.10 La métropole Aix-Marseille-Provence

Le système de réservation des logements sociaux est en cours d'évolution avec le passage à la gestion en flux à compter du 24 novembre 2023.

Dans ce cadre, sur la base des objectifs annuels de relogement réévalués et communiqués chaque année par la métropole Aix-Marseille-Provence, les bailleurs sociaux retirent du calcul du flux de logements dédiés à la gestion en flux, les logements nécessaires à la satisfaction des besoins en relogement.

Dans ce contexte, la métropole Aix-Marseille-Provence se mobilisera prioritairement pour résoudre d'éventuelles situations de blocage et ainsi faciliter le relogement.

Annexe 1
Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

7.11 La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Elle a pour objectif d'élaborer les documents cadres d'une politique de peuplement permettant de répondre aux enjeux du territoire.

Cette démarche doit permettre à terme :

- une nouvelle gouvernance intercommunale, consacrée par la loi ALUR (2014)
- la création de documents cadres institués par les lois ALUR et Egalité et Citoyenneté (2016) également renforcé par la loi ELAN (2018).

Pour ce faire, deux documents cadres : la convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

7.12 Les objectifs de la convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

- Limiter les phénomènes de concentration de la précarité, en assurant un rééquilibrage de l'occupation sociale sur les 59 QPV. Identifier des secteurs moins fragilisés sur lesquels pourra être favorisé l'accueil des demandeurs en situation de précarité.
- Améliorer l'articulation et la coordination des pratiques d'attributions
- Renforcer la solidarité entre réservataires dans l'accueil des publics prioritaires et DALO. Clarifier et identifier les différences de pratiques sur le territoire afin de définir une stratégie de coordination adaptée aux réalités locales

Les axes de travail engagé par la CIA

La définition des objectifs quantifiés d'attributions, selon le cadre réglementaire qui impose :

- un minimum de 25% d'attributions suivies de baux signés en direction des ménages du premier quartile hors QPV ou des ménages concernés par des opérations de renouvellement urbain
- un minimum de 50% de proposition de LLS en QPV en direction des trois autres quartiles
- un minimum de 25% d'attributions / contingent en direction des publics prioritaires

Afin de pouvoir définir des objectifs avec chaque réservataire, un scénario de rééquilibrage pour chaque QPV est en cours de définition et sera à valider pour octobre 2019.

La co-construction des orientations de la politique du peuplement

Elaboration d'un protocole de préfiguration fixant les orientations de relogement CIA/NPNRU à l'échelle de chaque projet.

Formalisation d'une stratégie de mutualisation des contingents

Réalisation d'un inventaire des logements "contingentés" réalisé par l'ADIL au 1er janvier 2019

Expérimentation d'une démarche inter-bailleurs sur les mutations

Etablir un mode de fonctionnement partenarial favorisant les mutations au sein du parc social.

Annexe 2
Procédure relative à la mobilisation des logements libérés pour la réalisation des opérations de relogement dans le cadre d'une gestion en flux

Vacance d'un logement : le bailleur identifie un logement comme pouvant servir au relogement (selon le tableau des besoins fourni par la MOUS comprenant les typologies, la situation géographique, niveaux de loyers, etc.) et le flèche **en priorité** vers le relogement.

J0

- Le bailleur informe Logis Méditerranée de la vacance afin que la MOUS positionne des ménages.

J+3

- La MOUS évalue si le logement identifié par le bailleur peut être proposé à des ménages devant être relogés.
- La MOUS informe le bailleur de la décision de « geler » ou non le logement afin de positionner un ou plusieurs ménages dans le cadre du relogement.

J+7

- Si logement n'est pas retenu pour le relogement, le bailleur le remet dans le flux et le met à disposition d'un réservataire concerné dans le cadre de la gestion en flux
- Si le logement est retenu, la MOUS ou le bailleur, envoie au fur et à mesure une proposition par LRAR à plusieurs ménages éligibles
- Visite du logement par les ménages éligibles + délai de réponse des ménages.

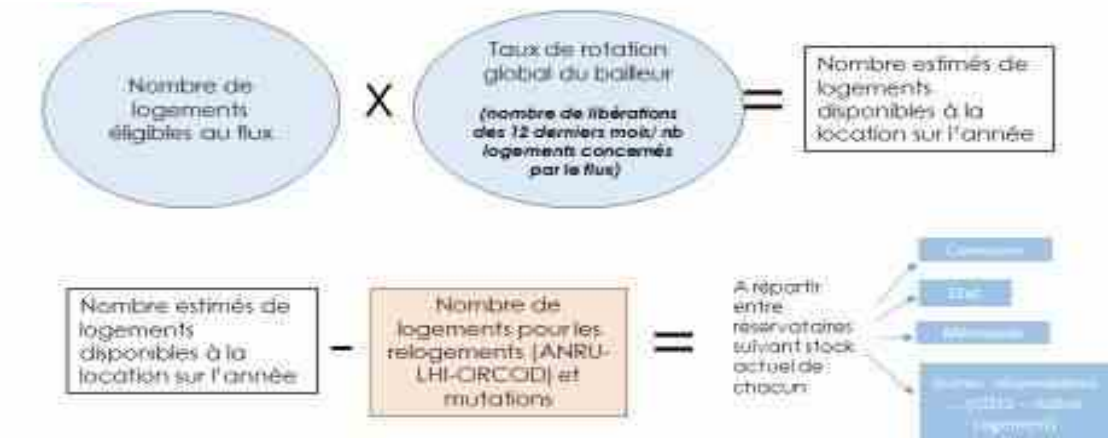
J+24

- Dès qu'un ou plusieurs des ménages acceptent le logement, la proposition du logement est confirmée par la MOUS au bailleur pour passage en CALEOL

J+31

- Si aucun des ménages n'accepte le logement sur 30 jours, le bailleur récupère le logement lui permettant de le répartir vers un autre réservataire dans le cadre de la gestion en flux

FOCUS PRINCIPE RETENU DE CALCUL DU FLUX



Annexe 3
Engagements des ménages éligibles au relogement

Le ménage s'engage à:

- Faire une déclaration juste et sincère de sa situation familiale, économique et financière;

  - fournir les documents administratifs demandés nécessaires à la constitution du dossier de la demande de relogement, à son enregistrement dans le Système National d'Enregistrement et à sa présentation en commission d'attribution des logements ;
  - faire toutes les démarches nécessaires pour que sa demande de logement social reste active sur le système national d'enregistrement de la demande de logement social ;
  - informer l'équipe MOUS des propositions de relogement en cours par le biais d'autres filières (y compris par le biais d'Action logement (1%), dans le parc privé, etc.) ;
  - signaler à l'équipe MOUS les difficultés ou évolutions éventuelles de sa situation auxquelles il pourrait être confronté ;
  - visiter les logements proposés en présence d'un représentant mandaté par le bailleur ;
  - donner sa décision dans un délai de 10 jours calendaire, et préciser par écrit, en cas de non- acceptation du logement les raisons motivées de ce refus ;
  - quitter son appartement et le cas échéant, ses annexes (caves, parking, etc.) sans laisser de meubles ou objets ;
  - accomplir toutes les démarches nécessaires à la signature du contrat de location et à la prise de possession du nouveau logement (assurance, souscription contrat énergie, fluide ...), participer à l'état des lieux d'entrée
  - participer à l'état des lieux de sortie ; remettre l'ensemble des clés le jour même.

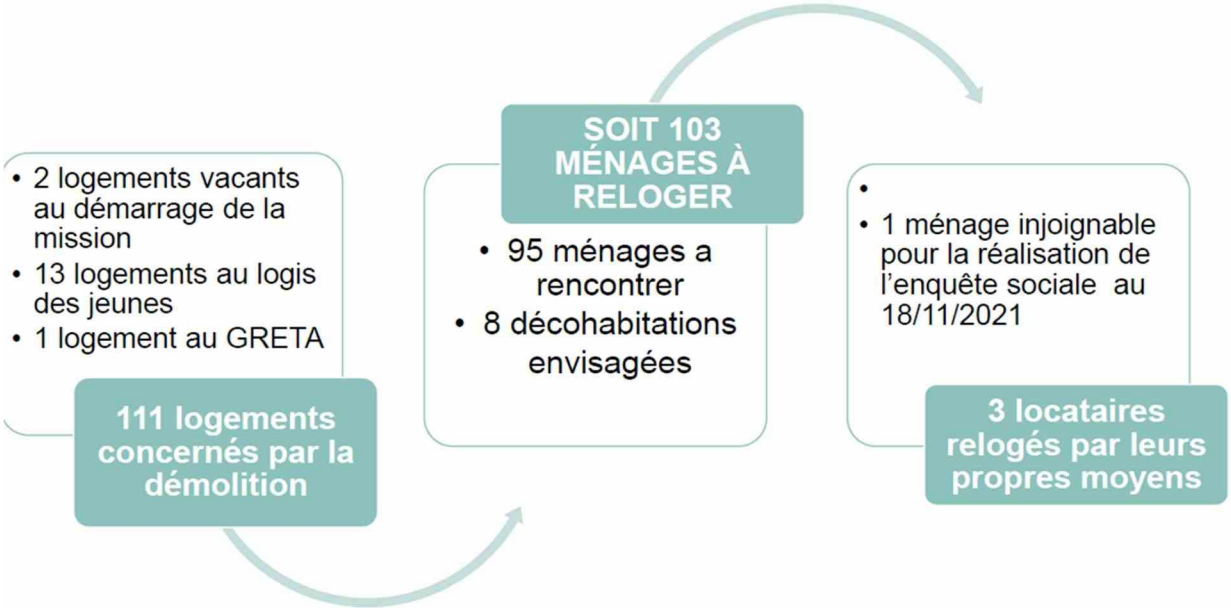
Le. .

à.... Signature

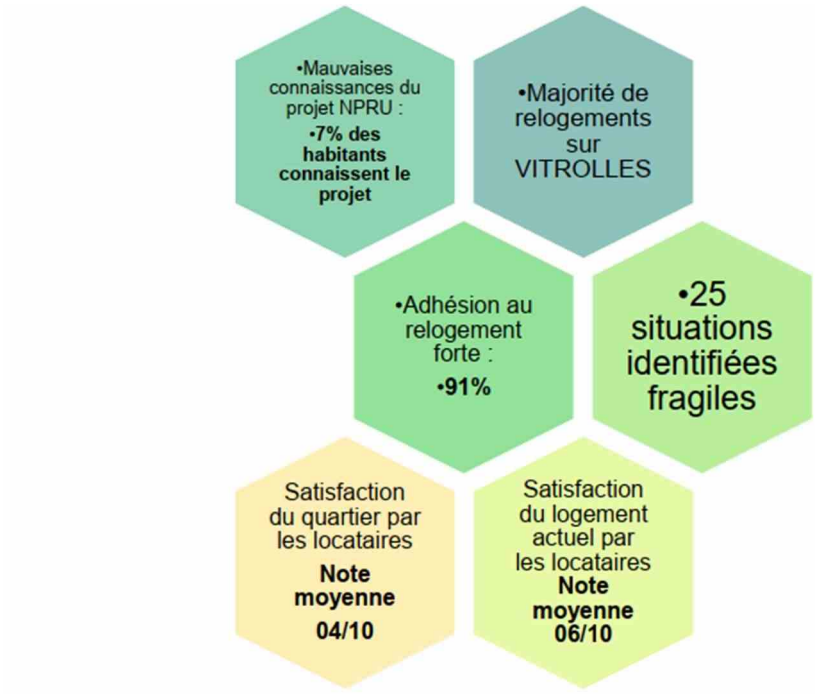
Annexe 4
Plan de relogement

Plan de relogement réalisé en novembre 2021 par la MOUS.

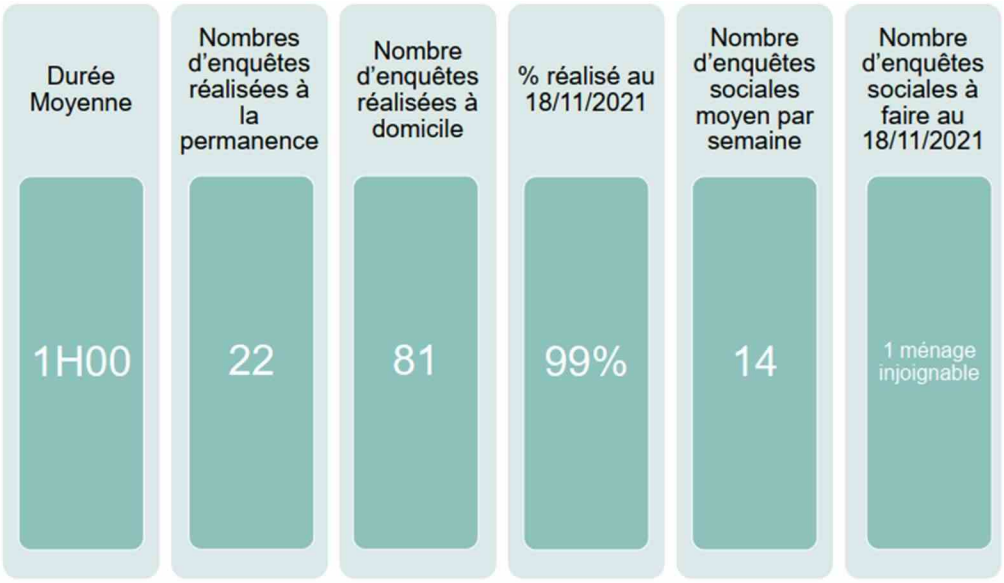
Données d'entrée au 18/11/2021



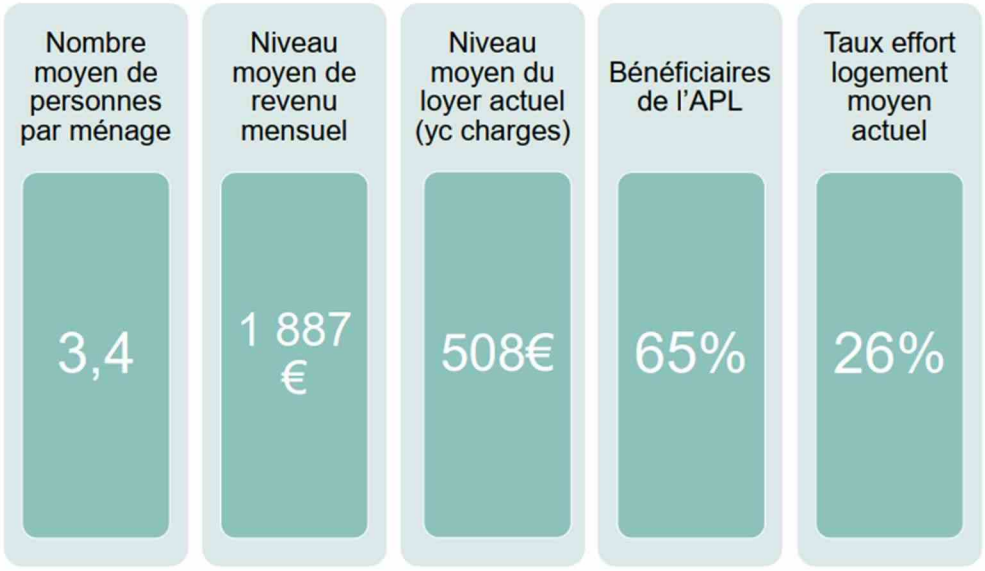
Eléments de synthèse du diagnostic social



Indicateurs – Enquête sociale



Caractéristiques sociales des ménages

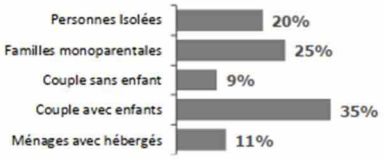


Données tableau
Rime

Structure familiale

	Nbre	%
Personnes Isolées	19	20%
Familles monoparentales	24	25%
Couple sans enfant	9	9%
Couple avec enfants	34	35%
Ménages avec hébergés	11	11%
Total	**97**	**100%**
NR	5	5%

Nb moyen d'occupants par ménage : 3,4 pers.



Tendances constatées

- La structuration familiale majoritaire des ménages concernés est : Couple avec enfants (35%) ou monoparentales (25%) . Pour information, selon les données INSEE en 2018, les couples avec enfants représentaient 45,1 % sur la Ville de Vitrolles.
- L'âge moyen du chef de ménage est de 40 - 49 ans. Pour information, selon les données INSEE en 2018, la tranche d'âge la plus représentative sur la Ville de Vitrolles est comprise entre 0 et 14 ans (20%), suivie de la tranche comprise entre 45 et 59 ans (19,9%).

Occupation des logements

Tendances constatées

69 Nombre de ménages avec une densité d'occupation équilibrée

16 Nombre de ménages avec une densité sur occupation

13 Nombre de ménages avec une densité de sous occupation

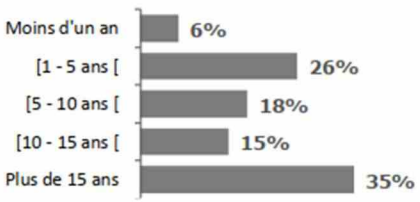
15 En moyenne les ménages sont dans le logement depuis 15 ans

	Avant le relogement	
	Nbre	%
Sous-occupation	13	13%
Equilibre	69	70%
Sur-occupation	16	16%
Total	**98**	**100%**
NR	4	4%

Données tableau
Rime

Ancienneté du ménage dans le logement

	Nbre	%
Moins d'un an	6	6%
[1 - 5 ans [	25	26%
[5 - 10 ans [	17	18%
[10 - 15 ans [	14	15%
Plus de 15 ans	34	35%
Total	**96**	**100%**
NR	6	6%

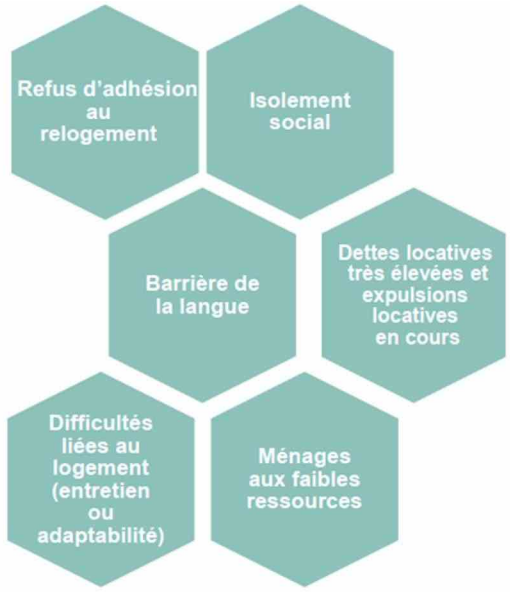


Données tableau
Rime

Tendances constatées

- Les ménages sont pour la plus grande majorité présents depuis +15ANS

Focus des ménages les plus fragiles



- 25 situations identifiées fragiles
- 15 ménages bénéficient d'un accompagnement social en lien avec le CCAS et MDS sur Vitrolles
- 3 ménages bénéficient d'une mesure de protection (Tutelle et Curatelle)
- La mission MOUS prévoit l'accompagnement social renforcé des ménage le nécessitant **12 ménages**

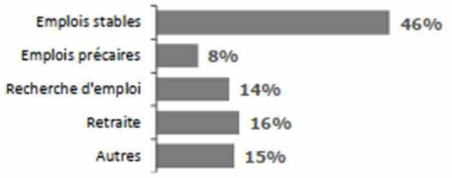
Dispositif d'accompagnement prévu pour accompagner les ménages fragiles

Caractéristiques économiques des ménages

Données tableau
Rime

Situation professionnelle du chef de ménage

	Nbre	%
Emplois stables	45	46%
Emplois précaires	8	8%
Recherche d'emploi	14	14%
Retraite	16	16%
Autres	15	15%
Total	**98**	**100%**
NR	4	4%



Loyers et Taux effort

	Avant le relogement	
	Nbre	%
Moins de 10 %	15	16%
De 10 % à 15 %	12	13%
De 15 % à 20 %	17	18%
De 20 % à 25 %	11	12%
De 25 à 30 %	13	14%
Plus de 30 %	27	28%
Total	**95**	**100%**
NR	7	7%

Tendances constatées

- La majorité des ménages concernés par le relogement sont salariés en CDI
- Le revenu fiscal moyen de référence est de 9 899 €
- Les ressources moyennes par ménage sont de 1887 €
- 28 % des ménages ont un taux d'effort logement > à 30%

Mise en œuvre mission 3

Identification des ménages concernés

- En fonction des critères du CCTP
- Rédaction de la fiche individuelle de proposition d'accompagnement spécifique

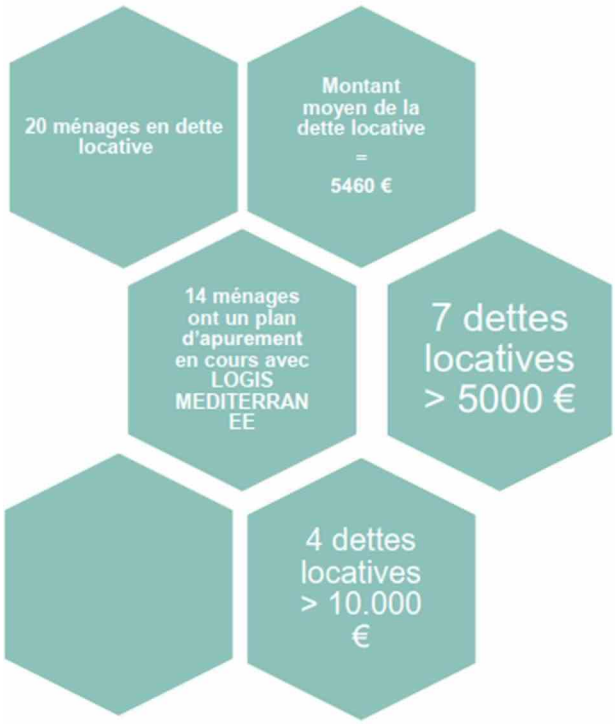
VALIDATION DU MOA

- Validation des ménages identifiés par la MOUS
- Mise en place de la commission suivi social renforcé (composition, fréquence et lieu)

Mise en œuvre

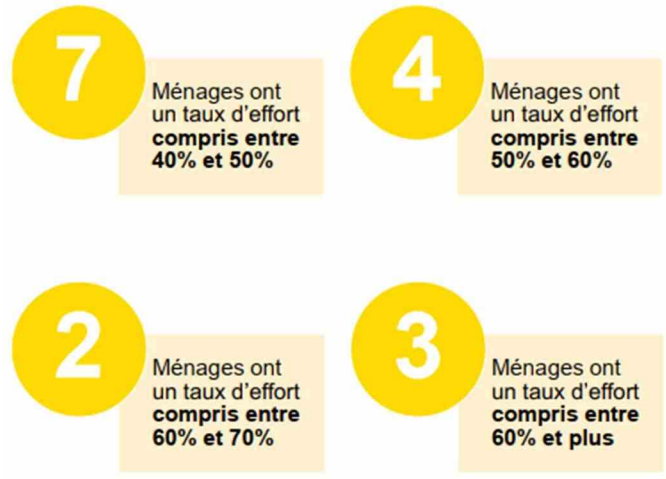
- Recueil du consentement des ménages validés par la MOA : janvier 2022
- 1 ère commission suivi social renforcé : Février 2022

Focus dette locative



- Mise en place d'un plan d'apurement pour 6 ménages
- QUID du traitement des ménages ayant des dettes locatives de > 5000 € ?

Focus ménages taux d'effort à + 40%



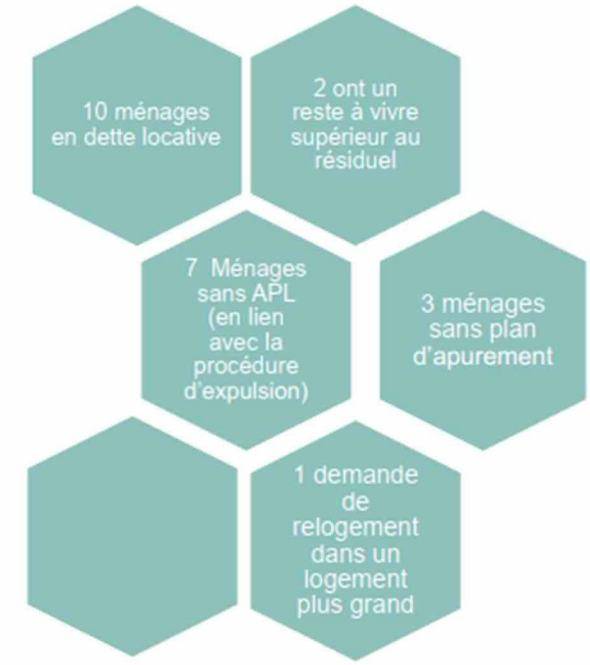
COMMENTAIRES :

- 16 ménages ont un taux d'effort supérieur à 40%

Focus ménages sans dettes ayant un taux d'effort à + 40%

- **Vigilance à avoir sur les besoins en terme de relogement :**
  - 1 ménage souhaite le même type de logement (T4)
  - 1 ménage souhaite un logement plus grand (T5>T6)
  - Ces 2 ménages ont des taux d'effort supérieurs à 40%
- **Autres ménages devraient voir leur taux d'effort baisser avec l'attribution de logements plus petits** :
  - 1 T5 souhaite 1 T3
  - T4 souhaitent pour le relogement 2 T2)
- **Accompagnement social renforcé à proposer** :
  - 2 ménages

Focus ménages avec dettes ayant un taux d'effort à + 40%



- 4 ménages demandent un logement moins grand ce qui devrait permettre de réduire le taux d'effort
- 3 ménages se trouvent en situation de dette locative sans plan d'apurement.
- Ces 3 ménages ont besoin d'un accompagnement social renforcé afin de travailler sur la prévention à l'exclusion et l'accès/maintien dans le logement

Tableau des besoins de logement

T2	**25**
MARSEILLE	1
ROGNAC	1
SALON DE PROVENCE	1
SEPTEMES LES VALLONS	1
VITROLLES	21
T3	**22**
AIX EN PROVENCE	1
CHATEAUNEUF LES MARTIGUES	1
MARSEILLE	1
VITROLLES	19
T4	**29**
MARIGNANE	1
SALON DE PROVENCE	1
TOUR	1
VITROLLES	26
T5	**20**
MARSEILLE	1
ROGNAC	2
VITROLLES	17
T6	**2**
VITROLLES	2

COMMENTAIRES

- 1 ménage non rencontré au 18/11/2021
- Majorité de relogements sur VITROLLES
- Besoin en majorité de T4
- 21 ménages souhaitent être informés sur l'accession à la propriété

Annexe 5
Objectifs prévisionnels de relogements

L'inter-bailleurs n'ayant pas été mobilisé les années précédentes, la volonté au niveau local est de « rattraper » et de mobiliser fortement l'inter-bailleurs en 2024 avec un objectif de fin du relogement à fin 2024. Le besoin estimé est de 24,6% des attributions pour le relogement

Pour chaque bailleur ayant du patrimoine sur la commune, il sera demandé un logement minimum pour le relogement. Puis, une pondération des participations a été faite en fonction du patrimoine et de sa localisation.

Tableau de répartition pour un objectif de 47 relogements en 2024 (source : Direction Opérationnelle de l'Habitat de la métropole Aix-Marseille-Provence)

	Objectif de relogement du bailleur pour 2024
13 HABITAT	13
3F Sud	1
CDC Habitat Social	3
Logis Méditerranée	17
ERILIA	1
Famille et Provence	1
SFHE	1
LOGIREM	2
UNICIL	8
TOTAL	**47**