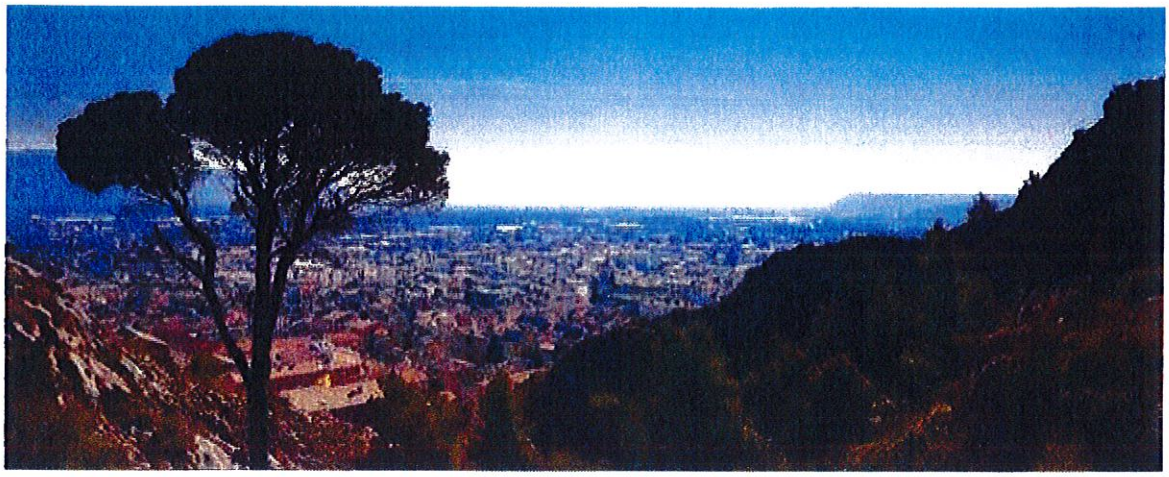
PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
CO-FINANCÉ PAR L'ANRU



VILLE DE CAVAILLON
QUARTIERS
CONDAMINES I & III
DOCTEUR AYME
SAINT MARTIN

Cavaillon

Mistral habitat

Département de Vaucluse

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 4

PREAMBULE - DOSSIER DE PRESENTATION 5

CONTENU 19

ARTICLE 1 - QUARTIERS D'INTERVENTION 19
LE QUARTIER DU DOCTEUR AYME 20
LE QUARTIER DES CONDAMINES (ENSEMBLE I ET III) 22
LE QUARTIER SAINT MARTIN 25
ARTICLE 2 - OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISES AU PRESENT PROTOCOLE DE PREFIGURATION 29
2.1 ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU CONTRAT DE VILLE 29
2.2 PREMIERS OBJECTIFS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN 30
ARTICLE 3 - POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 31
ARTICLE 4 - PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 31
ARTICLE 5 - OPERATION FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE 34
ARTICLE 6 - ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 35
ARTICLE 7 - ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014 37
ARTICLE 8 - GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET 37
8.1 GOUVERNANCE 37
8.2 CONDUITE DE PROJET 37
8.3. ASSOCIATION DES MAITRES D'OUVRAGE ET DES FUTURS INVESTISSEURS PRIVES 38
ARTICLE 9 - OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL 39
9.1 MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DE LA CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 39
9.2 MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DES ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET ET ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES, PREVUS DANS LE PROGRAMME DE TRAVAIL 39
9.3 MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANAH DES ETUDES ET DES EXPERTISES DU PROGRAMME DE TRAVAIL 40
9.4 MODALITES DE FINANCEMENT PAR LA CAISSE DES DEPOTS DU PROGRAMME DE TRAVAIL 40
9.5 MODALITES DE FINANCEMENT DU PROGRAMME DE TRAVAIL PAR D'AUTRES PARTENAIRES 41
ARTICLE 10 – OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION 41
ARTICLE 11 - DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 41
ARTICLE 12 - CONDITIONS DE FINALISATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU 42
ARTICLE 13 - CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 42
13.1 CONTREPARTIES MISES A DISPOSITION D'UESL-ACTION LOGEMENT 42
13.2 INTEGRATION DES EXIGENCES D'INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHES PUBLICS, NOTAMMENT DESTINEES AUX OPERATIONS DU PROTOCOLE 42
13.3 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS CONTRACTUALISEES DANS LE PROTOCOLE 42

13.4 CONTROLE ET AUDITS 43
13.5 CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS 43
13.6 CLAUSE DE RENEGOCIATION DU PROTOCOLE 44
13.7 TRAITEMENT DES LITIGES 44
13.8 CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS DE L'AGENCE 44

ANNEXES **46**

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Signataires du protocole de préfiguration

Il est convenu entre,

- *L'Etat représenté par Monsieur Bernard GONZALEZ, Préfet du département de Vaucluse,*
- *L'ANRU, représentée par son délégué territorial Monsieur Bernard GONZALEZ, Préfet du département de Vaucluse, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »,*
- *La commune de Cavaillon représentée par Monsieur Jean-Claude BOUCHET, Député-Maire, ci-après dénommé le porteur de projet,*
- *L'Office Public de l'Habitat, Mistral Habitat, représenté par son Directeur Général,*
- *La Communauté de Communes Luberon Monts de Vaucluse, représentée par son Président, Monsieur Gérard DAUDET,*
- *Le Conseil Départemental représenté par son Président, Monsieur Maurice CHABERT,*
- *Le Conseil Régional représenté par son Président, Monsieur Christian ESTROSI,*
- *La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par sa Directrice Régionale, Madame Elisabeth VIOLA.*

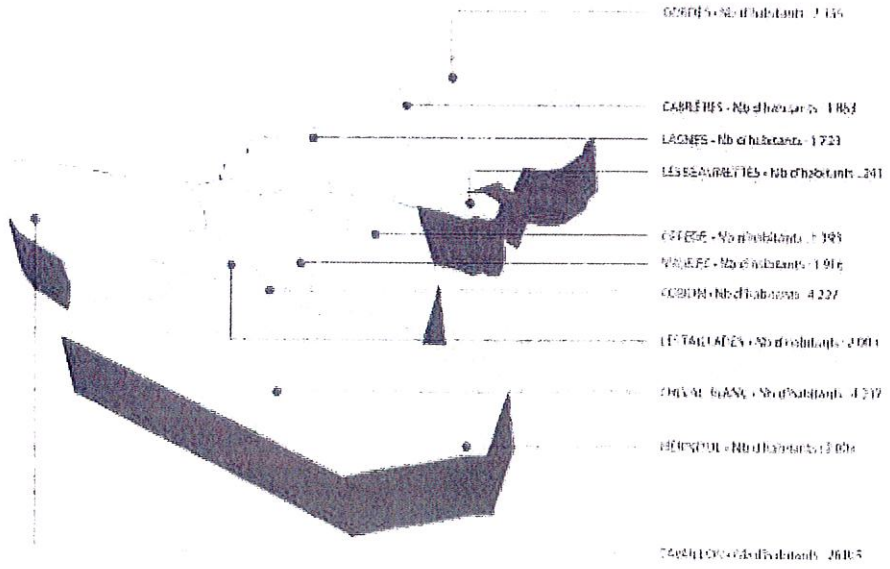
Préambule - Dossier de présentation

Le protocole de préfiguration est la première étape de contractualisation du projet de renouvellement urbain. Destiné à financer un programme d'études et des moyens d'ingénierie, il permet la conception de projets urbains de qualité et la définition des conditions de leur faisabilité et de leur réalisation. Cette phase de réflexion sur les objectifs du projet interrogera tout particulièrement l'articulation inscrite dans le contrat de ville.

Une ambition, pour le territoire de la Communauté de Communes Lubéron Monts de Vaucluse, au service de ses habitants

1. Présentation de l'EPCI, la Communauté de Communes Lubéron Monts de Vaucluse

Le territoire communautaire né au 1er janvier 2014, compte 11 communes rassemblant 48.000 habitants, dans le Sud Vaucluse, entre Avignon et Aix en Provence : Cabrières d'Avignon, Cavaillon, Cheval-Blanc, Gordes, Lagnes, Les Beaumettes, Les Taillades, Maubec, Mérindol, Oppède, Robion.
La ville de Cavaillon représente à elle seule plus de la moitié de la population du territoire communautaire avec 26 305 habitants.
Ces communes sont séparées par de nombreuses parcelles agricoles et l'intercommunalité ne découle donc pas d'une véritable continuité urbaine et sociale.
Le territoire est attractif, il bénéficie d'une renommée en termes d'attractivité touristique, grâce à la multiplicité de ses richesses naturelles et architecturales.
La communauté de communes s'inscrit sur ce territoire par une présence forte auprès de la population avec l'exercice des compétences suivantes : développement économique, tourisme, collecte des ordures ménagères, médiathèques, piscines et petite enfance.



En synthèse, le territoire intercommunal représente en :

- Forces :
  - Qualité du cadre de vie
  - Attractivité du territoire
  - Population en hausse
  - Le nombre d'actifs en hausse
  - + 5 000 emplois en 10 ans

- Faiblesses :
  - Un développement économique contraint (PPRI, prix du foncier...)
  - Une population vieillissante
  - La moitié des communes classées comme « pôle minimal » ou « pôle en dessous du seuil minimal» en termes d'accès aux services/équipements
  - Un territoire qualifié de « résidentiel »
  - Des actifs de plus en plus contraints à la mobilité.

Au vu du nombre d'habitants composant la LMV, le seuil d'agglomération n'est pas encore atteint. Or, à compter du 1er janvier 2017, la CCLMV va s'agrandir avec l'arrivée de nouvelles communes issues de l'intercommunalité « Les Portes du Luberon » : Vaugines, Lourmarin, Puget, Puyvert et Lauris. Dans ce cadre, le seuil de 50 000 habitants sera atteint, de nouvelles compétences seront ainsi transférées. Les compétences relatives à l'équilibre social de l'habitat (obligation d'élaborer un Programme Local de l'Habitat) ainsi que la politique de la ville (Contrat de ville) seront intégrées au projet de territoire intercommunal.

A cet effet, le principe de solidarité intercommunale prend tout son sens au sein des questions liées à l'habitat et au logement.
Les éléments de diagnostic posés dans le cadre du SCOT présentent les dynamiques de population et de logement :

- L'essentiel de la population est concentré au niveau des communes dites « centre » : Cavaillon en l'occurrence
- La structure par âge de la population laisse apparaître une part largement prédominante des 30-50 ans, accompagnés d'enfants, en majorité situés dans les tranches d'âge de 10 à 15 ans.

Toutefois, deux phénomènes posent question : la part des 20-30 ans est particulièrement faible et la population est en moyenne un peu plus âgée que celle du Département et de la France, avec un coefficient de vieillissement (nombre de personnes de plus de 60 ans rapporté au nombre de personnes de moins de 20 ans) en forte croissance.

- La croissance globale du parc de logements est supérieur à celle de la population : due à l'accroissement du nombre de résidences principales et à la stabilisation de la vacance

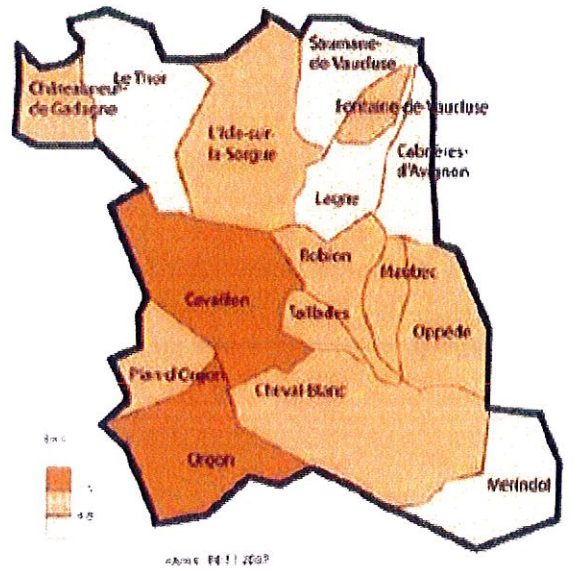
Répartitions des logements par type en 2007

	nombre	%	évolution 99 - 07
Ensemble	38 562	100	17 %
Résidences principales	34 144	88,54	19 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 164	5,61	32 %
Logements vacants	2415	6,26	11 %

Source : SCOT du bassin de Cavaillon, Coustellet, Isle sur la Sorgue - 2012

Sur le territoire du SCOT, les taux de vacance sont contrastés d'une commune à l'autre. La commune de Cavaillon enregistre la plus forte part de logements vacants (8.5%) en 2008.

Part des logements vacants en 2007



En dehors des villes de Cavaillon et Fontaine de Vaucluse (dont plus de 50% du parc de logement est du logement locatif), et dans une moindre mesure, les communes de Cabrières d'Avignon, l'Isle sur la Sorgues, Le Thor, Plan d'Orgon et Orgon, dont la part de locatif se situe entre 40% et 30%, le nombre de logements locatifs est très faible sur les autres communes du territoire.
Parmi les logements locatifs, le nombre d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) est globalement faible (11.6% du parc de résidences principales), mais il est surtout extrêmement inégalement réparti sur le territoire.
En dehors des villes de Fontaine de Vaucluse et de Cavaillon, dont respectivement 16.3% et 21,5% des résidences principales sont du logement locatif HLM, et dans une moindre mesure, des communes de l'Isle sur la Sorgues (12.4%), et Plan d'Orgon (12.4%), le nombre de logements locatifs est très faible sur les autres communes du territoire, voire nul.
Entre 1999 et 2008, environ 65 logements sociaux sont construits par an, dans un total de 550 résidences principales par an, soit seulement 11.8% de la production de résidences principales.

Les enjeux relatifs à ces éléments de diagnostic sont les suivants :

1. **Maintenir une population diversifiée et réduire les écarts sociaux**
2. **Permettre à tous de se loger**
3. **Rééquilibrer spatialement l'offre de logements**
4. **Prévoir les équipements et services adaptés à la structure de la population et sa dynamique**

En parallèle, la commune de Cavaillon a lancé la révision du POS en PLU.
La révision du POS, approuvé en 1982, vaut élaboration du PLU afin de :

- prendre en compte les nouvelles exigences législatives (Lois de Grenelle I et II et Loi ALUR) ;
- adapter le développement de la commune aux évolutions des dynamiques socio-économiques et aux enjeux renforcés en matière d'environnement ;
- se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT notamment).

Le PLU régule donc localement l'aménagement urbain et ses multiples composantes au travers de la qualité architecturale, l'environnement, les transports, l'économie, l'agriculture, les logements et les espaces publics.
Ces axes se déclinent dans les différents documents stratégiques de l'intercommunalité et sont intégrés aux politiques contractuelles auxquelles la communauté de communes prend part.

Le processus ci-après exposé est une déclinaison du projet de territoire avec des interventions et des moyens à mobiliser pour permettre aux quartiers « NPNRU » d'affirmer leurs ressources et de s'inscrire dans une dynamique de la ville et plus globalement dans celle du bassin de vie de la communauté de communes.

Les principaux axes sont :

1. Conforter l'agriculture sur un territoire composé d'une grande majorité de parcelles agricoles et préserver les espaces naturels (notamment la colline St Jacques et le Lubéron)

Collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés.
Protection et mise en valeur de l'environnement.

2. Développer les zones d'activités économiques, dynamiser l'emploi autour du milieu agricole et conforter l'emploi tertiaire fortement développé sur le territoire

Conduite des actions ou opérations d'aménagement destinées à la réalisation de projet d'intérêt communautaire.
Création, extension, aménagement, gestion, entretien et promotion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique ainsi que la création et l'entretien des équipements induits par la création de ces zones.
Actions de développement économique et de promotion du territoire communautaire, actions en faveur de l'emploi et de l'insertion par l'activité économique et soutien aux diverses structures intervenant dans ces domaines.
Création, entretien et gestion d'équipements d'intérêt communautaire, destinés à l'accueil des entreprises.

3. Diversifier l'habitat permettant d'accueillir des professions intermédiaires et des cadres face à une forte proportion de logements collectifs présents sur la commune centre (Cavaillon) et des logements individuels et diffus sur le reste du territoire intercommunal

Création, aménagement, entretien et gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
Instruction des autorisations d'urbanisme pour le compte de certaines communes par conventionnement avec celles-ci.
Elaboration, révision et suivi du schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, Isle sur la Sorgue.

4. Développer la mobilité sur le territoire avec la mise en place d'un réseau de transport en commun sur la commune de Cavaillon, à structurer avec les transports actuellement existants sur l'intercommunalité (bus départementaux, ligne ferroviaire...)

5. Protéger le patrimoine historique et le mettre en valeur sont au cœur des politiques d'aménagement envisagé sur le territoire intercommunal

2. Articulation entre Contrat de Ville et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

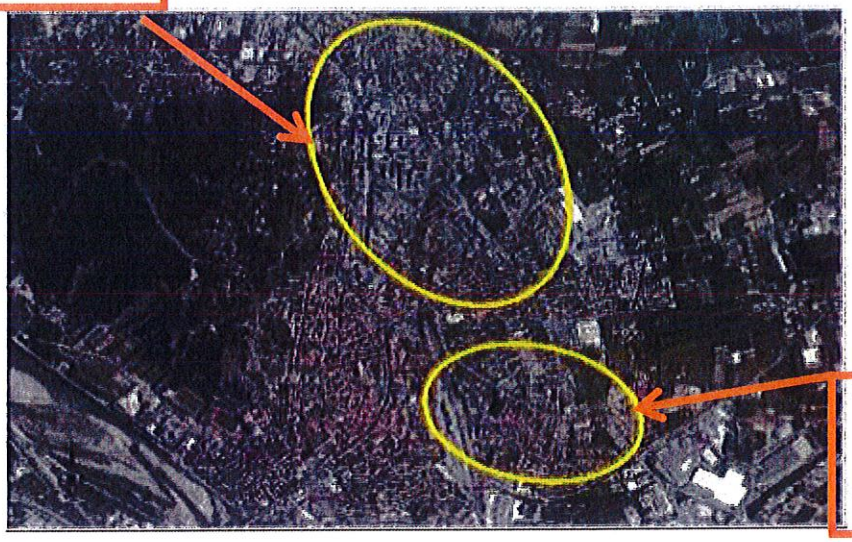
La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a fixé les principes de la nouvelle Politique de la Ville. Ainsi, la loi prévoit la mise en œuvre d'un « Contrat de Ville » destiné à se substituer au dispositif « Contrat Urbain de Cohésion sociale » pour une période de cinq ans, 2015-2020.
Ce Contrat de ville de nouvelle génération suppose une vision stratégique intercommunale, s'articulant autour de quatre piliers :

- la cohésion sociale,
- le développement économique,
- le cadre de vie et le renouvellement urbain,
- les valeurs républicaines et la citoyenneté (en pilier transversal).

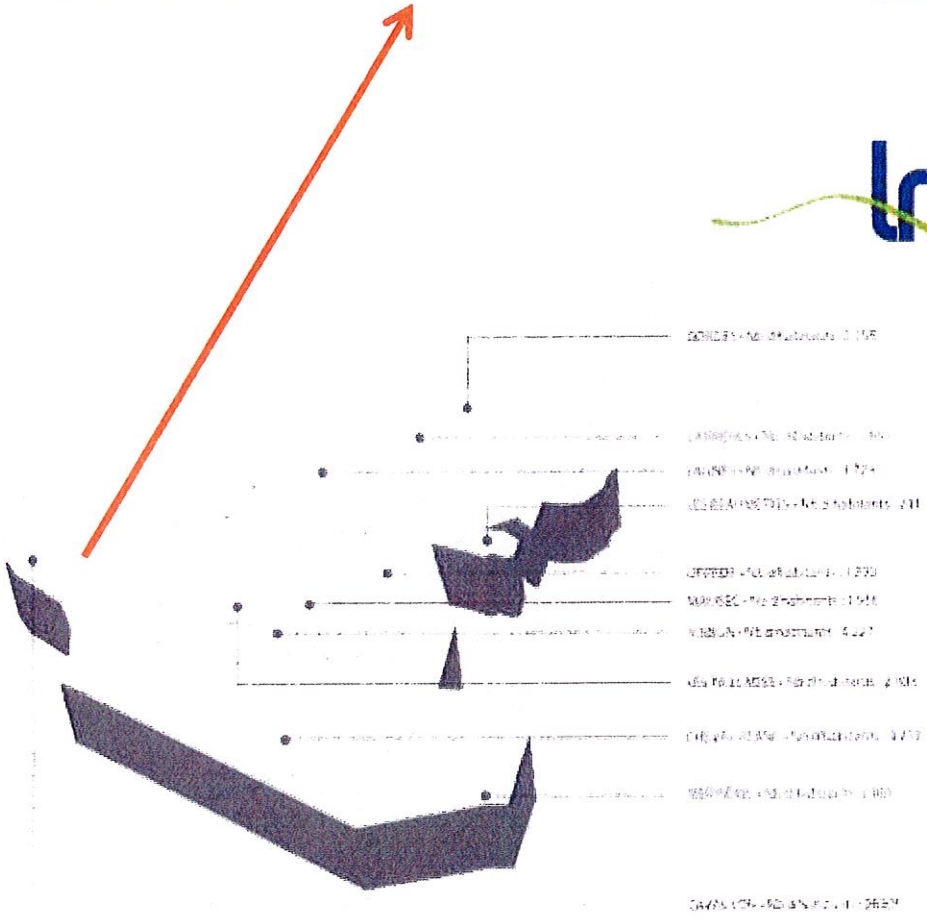
A travers ces thématiques ciblées, la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques de droit commun est recherchée avant de développer plus précisément des fonds et des dispositifs dédiés à la politique de la ville.

Cavaillon est la seule commune de l'intercommunalité à avoir été désignée comme relevant de la géographie prioritaire.

Territoire 1 : résidences Dr Ayme, Condamines, Bon Puits, St Gilles, Ratacans, Barillon, St Martin, Plein Ciel.



Territoire 2 : résidence la Clède, les Arcoules, route de Pertuis et ste Anne.



Sur le périmètre de Cavaillon, de façon synthétique, on notera :

- Une fragilité sociale du bassin avec un **accroissement de la population vulnérable** ; augmentation de la part des + de 60 ans (23,6% à 26,2%).
- **Des revenus moyens faibles**, un revenu fiscal en deçà de 17% de celui du Vaucluse, des écarts de 1 à 6 par quartier ; une importante part de ménages retraités (39,6%), 15 695 foyers fiscaux dont 43,29% de foyers imposables.

- Les ménages se composent en moyenne de 2,2 personnes en 2011, avec une baisse continue depuis 1968. Or, face à cette **majorité de ménages de petite taille**, une offre d'habitat tournée vers les grands logements (54,4% de T4 ou +).
- 77% de logements construits après 1946, avec un **relatif équilibre entre logements individuels et collectifs**. 12 852 logements sur la commune en 2011 mais une hausse de la part des logements vacants : 4% de logements vacants en 1968 contre 10,7% en 2011.
- **Une forte fragilité sociale des jeunes de moins de 25 ans**, représentant 33% de la population de la commune en 2010 et constituant 20% des chômeurs ;
- **Des quartiers sensibles représentant un tiers de la ville** où se concentrent les fragilités économiques ;
- **Une immigration historique et une nouvelle vague d'immigration hispanique composée de primo-arrivants.**

Ainsi, pour la commune, deux quartiers sont dits prioritaires et se situent :
- sur les résidences Dr Ayme, Condamines, Bon Puits, St Gilles, Ratacans, Barillon, St Martin, Plein Ciel : territoire 1 désigné comme relevant du NPNRU, en opération d'intérêt régional ;
- sur la résidence la Clède, les Arcoules, route de Pertuis et Ste Anne : territoire 2.

Sur l'ensemble des quartiers concernés par le Contrat de ville, le renforcement et la poursuite de politiques locales en matière de cohésion sociale apparaissent donc aujourd'hui comme un enjeu majeur du territoire cavaillonnais :

- mise en place d'une politique éducative à travers différents dispositifs (PRE, CLAS...) : contribuer au perfectionnement des politiques éducatives et sociales de territoire notamment en direction des enfants présentant des signes de fragilité, en améliorant les relations enfants-familles-institutions et en développant les actions favorisant la citoyenneté et la valorisation du public jeune
- informer et orienter en structurant le réseau partenarial en matière d'accueil du public et poursuivre le travail de mobilisation des professionnels, des opérateurs et des ressources autour de la santé et de l'accès aux droits en général
- mobiliser le droit commun au travers des actions culturelles menées sur le territoire à destination des habitants et travailler à la valorisation et à la connaissance du patrimoine et des réalités socio linguistiques.

Afin de favoriser le développement économique et l'emploi, l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi dans les emplois existants sera recherchée avec le renforcement des actions de formation et d'insertion par l'emploi. Faciliter l'accès à l'emploi dans les quartiers et favoriser l'autonomie des publics très éloignés de l'emploi font également parties des enjeux en termes de développement économique.

Pour améliorer le cadre de vie et la tranquillité publique, pour l'ensemble des territoires prioritaires, l'amélioration des conditions de vie des habitants et de leur environnement est poursuivie au sein du Contrat de ville. Le renouvellement urbain, par l'intermédiaire du NPNRU, sera utilisé comme outil sur les quartiers le nécessitant, et notamment, en lien avec le programme de rénovation urbaine se finalisant sur la résidence du Dr Ayme et les quartiers des Condamines et de St Martin en toute proximité.

A ce titre, l'amélioration du cadre de vie des habitants est renforcée à travers le renforcement de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). Il s'agit de continuer le

travail impulsé grâce à la mobilisation et l'implication des professionnels et des habitants : gestion des problématiques, mise en place d'ateliers sur le terrain, actions collectives de sensibilisation et en pieds d'immeubles.
Le défaut de réactivité pouvant être constaté auprès de certains acteurs locaux (bailleurs notamment) sera amélioré. Le noyau dur de professionnels sera consolidé dans le cadre du Contrat de ville, avec la poursuite de l'implication des principales parties (Ville-Intercommunalité-Bailleurs-Syndics-Habitants-Associations et structures locales).
Afin de formaliser l'entretien des espaces publics et privés, le dispositif de GUSP procède à la recherche d'une meilleure lisibilité de la fonction et des usages des espaces (qui fait quoi ?) et d'une cohérence des interventions de chaque partie sur les secteurs en question.
L'objectif définitif est de penser à l'après projet, une fois les entreprises retirées, afin de pérenniser les investissements. Des conventions de gestion seront ainsi formalisées sur l'ensemble du territoire prioritaire.

L'amélioration du cadre de vie veille aussi à poursuivre l'intégration des habitants dans les projets et la vie du quartier, dans la continuité des actions engagées et en les renforçant via l'intervention d'un personnel compétent. Il s'agit de s'appuyer sur les structures existantes (centre social municipal et centre social la Bastide) comme lieux ressources et maillage entre les structures de proximité sur cette thématique.
La prise en considération du développement durable à travers des actions de sensibilisation aux économies d'énergie est également poursuivie à travers des ateliers liés à la performance énergétique, réduction des gaspillages, etc.
Les actions de proximité seront encore menées sur les espaces extérieurs des quartiers prioritaires afin de favoriser une occupation des espaces extérieurs par les habitants devenus acteurs de leur quartier et d'initier une autre forme de relation habitants-institutions concourant à la tranquillité publique en général.
Ces actions sont également poursuivies sur des résidences de copropriétés privées fragilisées, présentes sur le territoire n°1, en impulsant un diagnostic sur les copropriétés de St Gilles, Plein Ciel et la Clède. L'objectif principal sera de remédier aux problématiques de tranquillité publique (St Gilles, la Clède), de précarité énergétique et de vieillissement du bâti (Plein Ciel).

3. Articulation entre le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et le CPER 2015 - 2020

Sur le territoire de Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Conseil d'Administration de l'ANRU a approuvé une liste de 23 projets dits « Programmes d'Intérêt Régional » (PRIR). Ces PRIR ont été ciblés dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région « CPER 2015-2020 » signé le 29 juin 2015. A ce titre, des financements ont été fléchés pour les opérations à venir.

4. La genèse du programme de requalification urbaine initié sur la résidence du Dr Ayme en 2010

En lien avec les orientations du Contrat de ville exposées plus haut, la commune de Cavaillon s'est préalablement engagée dans un programme de requalification urbaine sur la résidence du Dr Ayme depuis l'année 2008.
Dès 2007, l'ancienne municipalité a souhaité travailler sur un projet ambitieux destiné à rénover et requalifier l'ensemble de la résidence du Dr Ayme. Or, un retard dans la mise en œuvre de ce projet d'ensemble a conduit la nouvelle municipalité élue en 2008 à envisager un recentrage des ambitions sur un programme dit « cœur de projet », centré sur le centre de la résidence du Dr Ayme.

A l'époque, plusieurs éléments de diagnostic ont ainsi été posés.

D'une part, le diagnostic urbain a démontré l'importance du quartier du Dr Ayme au sein de la ville, la densité excessive de cet ensemble en son milieu, la dégradation et l'inactualité des éléments de centralité de quartier (équipements et placettes) ainsi que le caractère introverti de la composition urbaine.
La proximité du centre-ville, les avenues majeures qui entourent le grand ensemble, la situation du quartier en entrée de ville, le dynamisme du centre commercial, la présence d'opportunités foncières conséquentes aux abords du quartier sont apparus au contraire comme des atouts à saisir.

D'autre part, le diagnostic social a confirmé la paupérisation des habitants, leurs difficultés socio-économiques et les problématiques vécues sur site en termes d'insécurité et de cadre de vie. Il a permis de comprendre comment le repli du quartier sur lui-même avait pu conduire à l'appropriation négative des équipements situés au centre du quartier jusqu'à leur disparition. A noter, plus de 2300 habitants vivent dans ce quartier, soit près de 10% de la population totale de Cavaillon. En lien avec les dispositifs de la politique de la ville, le redéploiement de l'ensemble des actions sociales à l'échelle communale (centre social, soutien scolaire, insertion...) est apparu au contraire comme une dynamique très positive.

A partir de ces éléments de diagnostic, la Ville de Cavaillon, les bailleurs sociaux (Mistral Habitat et Grand Delta Habitat – ex Vaucluse logement -) et leurs partenaires (les représentants des services de l'Etat, la Région, le Département) ont arrêté l'axe principal de la rénovation urbaine du quartier du Docteur Ayme :

L'ouverture du quartier sur l'extérieur, son intégration dans la ville

Le projet de requalification présenté avait donc pour objectif principal d'ouvrir ce quartier sur l'extérieur et de l'intégrer dans la ville. Le fil conducteur de ce programme était le suivant : **améliorer le cadre de vie, la sécurité et le confort au quotidien pour un mieux vivre ensemble.**

Une convention locale ANRU a donc été signée avec l'ensemble des partenaires le 12 juillet 2010.

Le projet global de requalification urbaine « cœur de projet » a été signé à hauteur de 24M€ jusqu'en 2015. Un avenant simplifié n°1 a été contractualisé le 16 décembre 2013 afin de régulariser le planning de réalisation et les plans de financement des opérations. Le montant total a donc été modifié à hauteur de 25M€ environ.

5. Bilan du 1er Programme de Renouvellement Urbain du cœur de quartier Docteur Ayme

Le programme initié en 2010 couvrait une partie dite « cœur de projet du quartier Docteur Ayme ».
Ce programme identifie deux principaux enjeux :

- Un enjeu URBAIN ► ouvrir le quartier sur la ville ;
- Un enjeu SOCIAL ► favoriser le retour à une gestion de droit commun.

Ces enjeux se traduisent par trois objectifs cibles :

- Dédensifier et ouvrir le réseau de rues ;
- Mettre en valeur les opportunités foncières ;
- Conforter la venue de personnes nouvelles dans le quartier.

Ces enjeux et objectifs sont mis en œuvre au travers des opérations suivantes :

- Démolition de la tour G - 56 logements y compris relogements (MOUS Urbanis) sous maîtrise d'ouvrage Mistral Habitat
- Construction de la résidence Jacques Brel - 56 logements, hors site, sous maîtrise d'ouvrage Mistral Habitat
- Réhabilitation du bâtiment M - 147 logements, sous maîtrise d'ouvrage Grand Delta Habitat (ex Vaucluse Logement)
- Réhabilitation des plots I, J, K et des tours D et N - 172 logements, sous maîtrise d'ouvrage Mistral Habitat
- Résidentialisation des plots I, J, K – 60 logements, sous maîtrise d'ouvrage Mistral Habitat
- Résidentialisation du bâtiment M – 172 logements, sous maîtrise d'ouvrage Grand Delta Habitat (ex Vaucluse Logement)
- Aménagements des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Ville

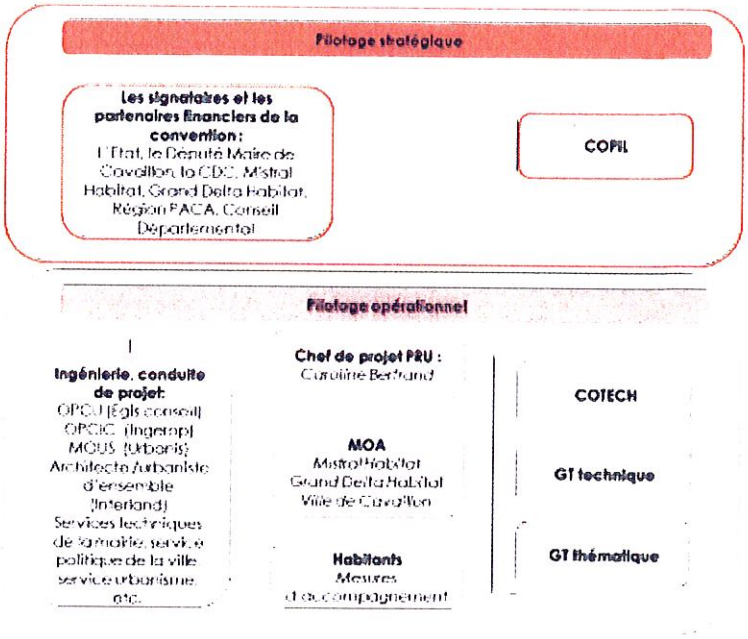
Et sont complétées par la mise en œuvre de mesures d'accompagnement :

- Une charte de relogement ;
- Une convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) ;
- Une charte locale d'insertion ;
- un dispositif de pilotage stratégique et opérationnel comprenant : sous la maitrise du porteur de projet, la commune de Cavaillon : un chef de projet, une mission OPCU, une mission d'architecte urbaniste d'ensemble et une MOUS relogement.
- une action de communication, d'information et d'association des habitants et des acteurs, pilotée par la Commune en lien avec les bailleurs et les acteurs de terrain ;
- une organisation renforcée de la maitrise d'ouvrage des bailleurs.

Ainsi, les objectifs affichés dans la convention sont reliés aux grands principes d'actions mises en œuvre tout au long du PRU. A ce jour, six thématiques peuvent être évaluées :

1 - Gouvernance

La gouvernance mise en place suit le schéma général habituel avec un pilotage stratégique et un pilotage opérationnel qui s'articule autour d'un chef de projet. Le programme a bénéficié d'une gouvernance très structurée tout au long du PRU autour du chef de projet avec une bonne implication de la part de l'ensemble des maitres d'ouvrages. Une participation très hétérogène des autres parties prenantes (Région, CDC, Département) et des habitants peu impliqués dans les prises de décisions seront des points à améliorer pour la suite du projet.



2 - Bilan financier

La mise en œuvre du PRU au Dr Ayme connait des évolutions qui nécessitent des adaptations de la convention initiale pour actualiser le programme, intégrer les évolutions budgétaires, ajuster les calendriers, etc. Ainsi, en juin 2013, la convention fait l'objet d'un avenant signé le 16 décembre 2013. Cet avenant correspond globalement au programme en cours de finition actuellement.
Financièrement, l'avenant se traduit par une augmentation du montant total du projet de 4%, ce qui correspond à un delta de 1 083 823€.

	Convention initiale	Avenant simplifié 1	Delta
Valeur totale marché	24 158 686,00 €	25 242 509 €	1 083 823 €

A ce jour, l'ensemble des données financières est quasiment connue, il demeure cependant deux opérations en cours de solde (et donc en attente de paiement).
Certaines opérations présentent une demande de financement supérieure au montant prévisionnel annoncé dans l'avenant simplifié, néanmoins cela ne correspond pas à une hausse des subventions accordées. Au vu de certaines dépenses justifiées, les subventions ont également pu être revues à la baisse (afin de respecter un taux de financement en %).

	Total	ANRU	Autres
Demandé	27 822 192,89 €	2 861 805,98 €	24 960 386,91 €
Payé	25 968 772,29 €	2 603 174,71 €	23 365 597,58 €
% payé de ce qui a été demandé	93%	91%	94%

On note que près de 93% des financements demandés ont d'ores et déjà été accordés et payés par les organismes financeurs pour un total de 25 968 772,29 € perçus par les maitres d'ouvrage. Ainsi, la finalisation de la convention devrait se solder par un équilibre budgétaire.

3 - GUSP

La démarche GUSP est engagée dès 2011 sur le territoire Cavaillonnais et a permis en lien avec ce premier PRU, la création d'un poste de référent en matière de GUSP.
L'investissement humain au cours des quatre dernières années a permis de lancer une dynamique sur la mise en place de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité. Cette dynamique consolidée par la constitution et l'implication des professionnels de terrain, des habitants reste à pérenniser et à améliorer en termes de gestion.

4 - Clause d'insertion

La charte locale d'insertion, signée en mai 2011, est le dispositif support pour l'accompagnement d'insertion professionnelle des habitants du quartier Docteur Ayme. Ce dispositif s'appuie sur la Maison de l'Emploi et de l'Entreprise Sud Vaucluse ; il a été porté par une volonté forte de la ville de Cavaillon et des partenaires opérationnels ce qui a permis un dépassement du nombre d'heures prévues dans la charte locale d'insertion.
24 176 heures d'insertion ont été effectuées au 1er janvier 2016 sur les chantiers du quartier, soit l'équivalent de 13 équivalents temps plein pour la période 2010-2015 (1 820 heures par an).
Ce dispositif reste cependant difficile dans le suivi des bénéficiaires une fois leur contrat terminé (à 6 et 12 mois notamment).

5 - Qualité urbaine architecturale et paysagère

La qualité urbaine architecturale et paysagère est une des éléments clés de la réussite du projet et répond à une attente forte de l'ANRU. L'instauration de Comité de Qualité Urbaine et l'élaboration d'un cahier de préconisations ont conduit à une cohérence du programme.

6 - MOUS relogement

Dès 2010, une mission de relogement est mise en place pour réaliser le relogement de 27 ménages de la tour G du quartier Docteur Ayme, prévue à la démolition.
Cette maitrise d'œuvre urbaine et sociale s'opèrera durant près de deux ans.
L'enquête menée en 2012 auprès de 17 ménages laissait apparaître 82% de satisfaction sur le relogement. A l'époque, c'est véritablement l'accompagnement social et la qualité des logements proposés qui avaient été évalués.
Trois années plus tard, dans le cadre de l'évaluation globale du Programme de Rénovation Urbaine, la Ville de Cavaillon initie une ultime enquête afin de mesurer à nouveau la satisfaction de ces 27 ménages suite à leur départ de la tour G. C'est 15 ménages qui ont pu être à nouveau enquêtés. Cela représente 51% des ménages relogés.
Ce taux de retour, qui peut sembler faible, s'avère in fine plutôt positif quand on sait :

- que seulement 2 ménages de moins qu'en 2012 ont été sondés,
- combien il est difficile de mobiliser des ménages à l'issue de leur relogement, d'autant plus lorsque l'enquête ne revêt pas de caractère obligatoire (12 ménages ont répondu aux appels téléphoniques ; 1 a pris contact suite au courrier envoyé par la Mairie, 2 ont répondu suite à du porte-à-porte) et lorsqu' il n'y a pas de dysfonctionnement particulier dans les logements.

Il ressort de ces 15 entretiens :

- un très bon niveau de satisfaction sur le logement, que les ménages ont eux-mêmes visité et accepté en connaissance de cause lors de la phase de relogement. Peu de regret donc par rapport au choix initial.
- une satisfaction envers le bailleur plus mitigée, notamment en termes d'accueil à l'agence et de réactivité lors d'une requête.
- Une nette satisfaction du relogement dans son ensemble : satisfaction du logement en lui-même, d'une qualité et d'un cadre de vie améliorés, la quasi disparition du sentiment d'insécurité et par conséquent peu de volonté de mutation.

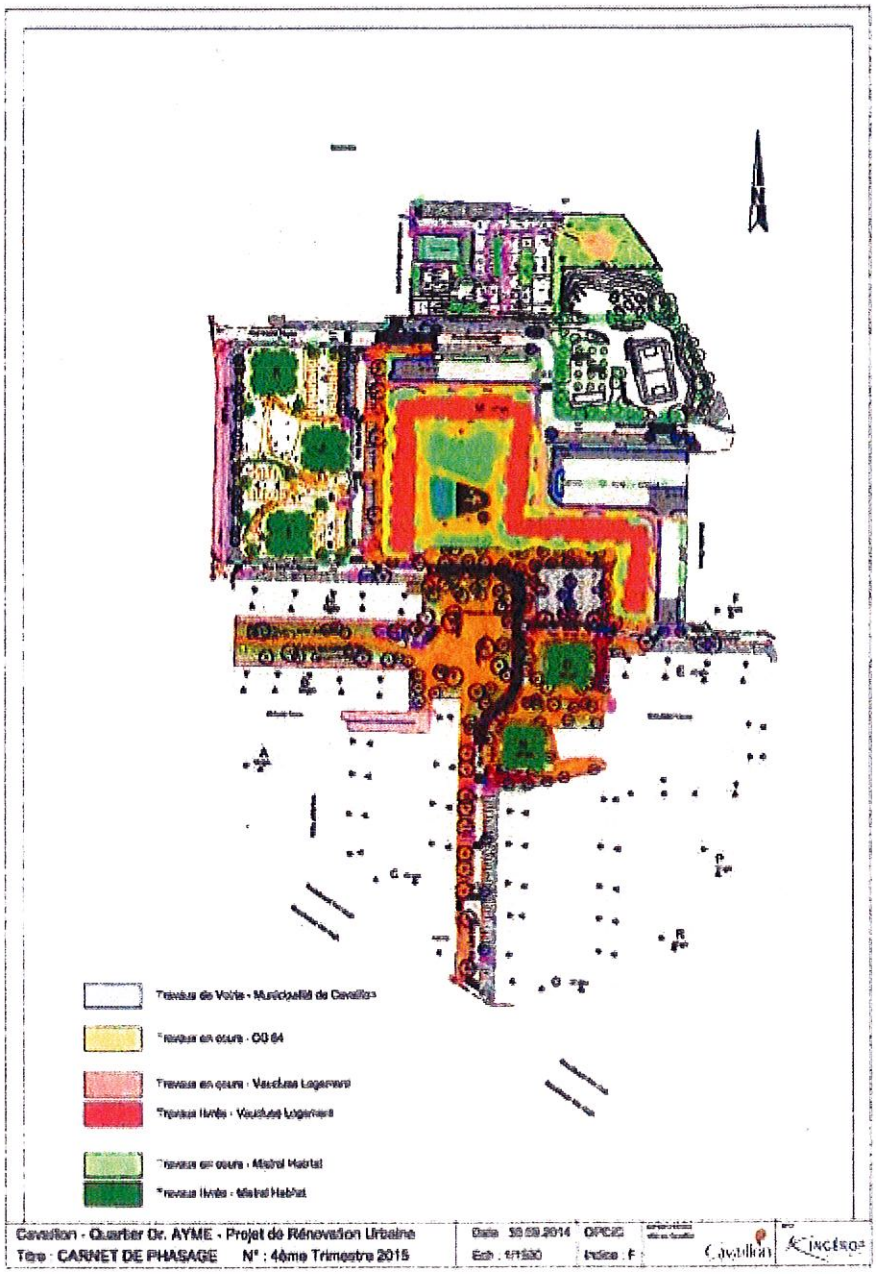
On peut donc clairement affirmer que jusqu'à présent, la majorité des ménages de la tour ont pu bénéficier d'un parcours résidentiel positif.

En conclusion

La qualité paysagère des espaces publics rend incontestablement le quartier plus agréable, ils restent limités en termes d'usage ; La majeure partie des acteurs et des habitants s'accordent positivement afin de juger d'une transformation physique du Docteur Ayme.
Malgré des avancées notables et visibles au cœur de la résidence du Dr Ayme, la rénovation opérationnelle du quartier doit être poursuivie sur les extrémités de son périmètre et les dispositifs d'accompagnements poursuivis afin de traiter les problèmes de gestion persistant, de veiller à assurer la pérennité des investissements réalisés en incitant les habitants à s'impliquer davantage dans la gestion tout en prenant en main leur cadre de vie (appropriation du dispositif de GUSP par les habitants), à favoriser l'application de la clause d'insertion.
Finalement, la réussite du PRU du docteur Ayme tient en grande partie à l'implication des acteurs du territoire tout au long du projet, de la conception à la mise en œuvre. L'enjeu pilier pour l'avenir est donc en priorité de pérenniser les dynamiques partenariales qui se sont mises en place, sans pour autant alourdir plus que nécessaire les dispositifs décisionnels.
C'est dans cette dynamique et par le maintien de la mobilisation des équipes actuelles que le présent protocole de préfiguration d'un NPNRU est proposé.

Le bilan complet d'évaluation du PRU 1 sera transmis aux partenaires d'ici la fin de l'année 2016 (actualisation financière et dernières modifications en cours).

Annexe 4 - Présentation et plan de localisation des opérations liées au PRU1



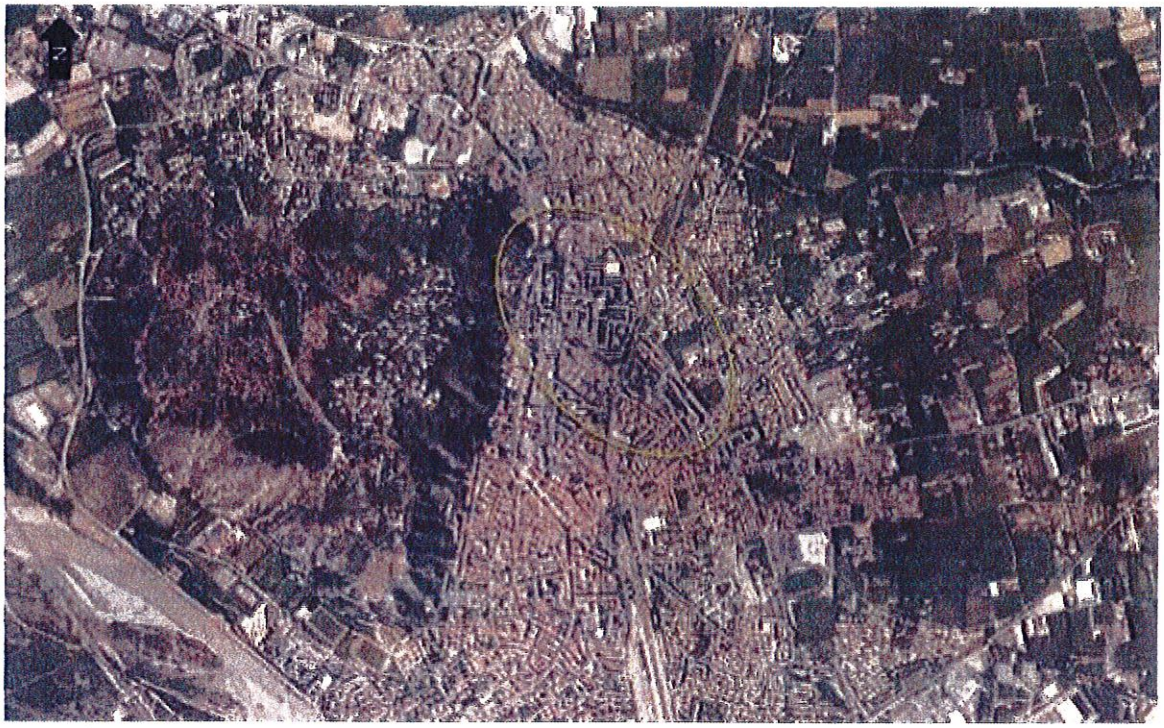
Le présent protocole de préfiguration s'inscrit initialement dans le cadre des quartiers d'intérêt régional, le DT de l'ANRU instruit et signe le protocole de préfiguration. Il n'est pas prévu, à l'heure actuelle, d'examen national en Comité d'Engagement.

Contenu

Article 1 - Quartiers d'intervention

Le Contrat de Ville identifie les quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence. Il développe la stratégie d'intervention relative au devenir de ces quartiers qui oriente la définition des programmes urbains.

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

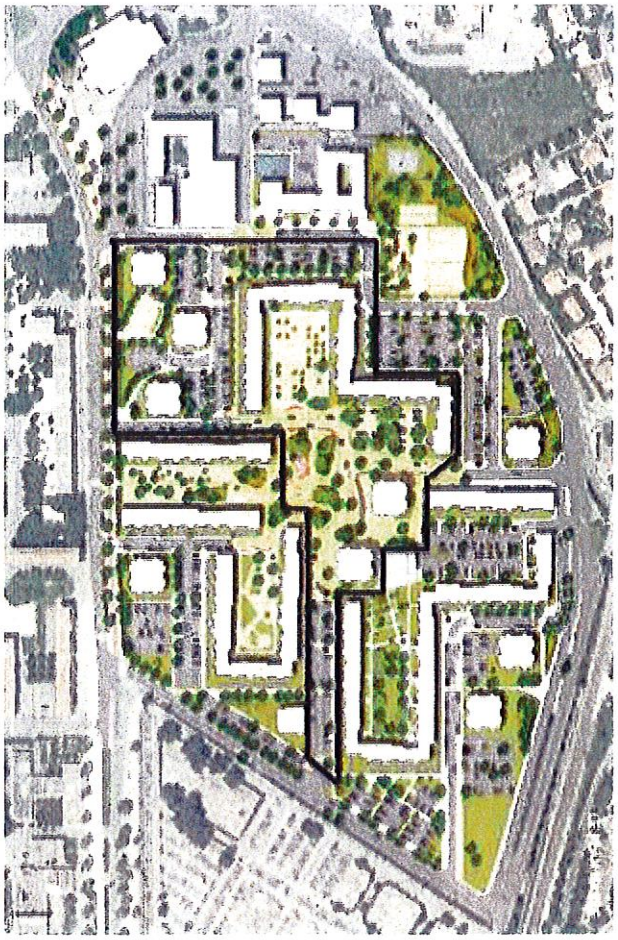


Vue aérienne ville de Cavaillon

Dès 2014, la ville de Cavaillon, avec ses partenaires, s'est positionnée dans l'objectif de continuité des actions engagées en cœur de quartier Docteur Ayme.

Il a donc été lancé au cours du 2ème semestre 2014 une étude d'état des lieux et de diagnostic flash sur les trois quartiers éligibles à un conventionnement ANRU. Le diagnostic « flash » était donc destiné à identifier les points forts et les dysfonctionnements repérés sur les résidences du Docteur Ayme, les Condamines I & III et Saint Martin, tous localisés au Nord de la commune.
Situés chacun à 10-15 minutes du centre-ville et de la gare, au pied de la colline Saint Jacques, les ensembles résidentiels de Dr Ayme et Condamines ont été bâtis de part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle, tandis que la résidence Saint Martin, bordée par les avenues Kennedy et Follereau, se trouve de l'autre côté de la voie ferrée.

Le quartier du Docteur Ayme



Le quartier du Docteur Ayme est un ensemble de 862 logements sociaux collectifs situé à l'entrée Nord de la commune de Cavaillon.

Sous la propriété de deux bailleurs sociaux (Mistral Habitat et Grand Delta Habitat), cette résidence, proche du centre-ville, comporte un petit centre commercial, de nombreux services et équipements destinés au public (C.C.A.S., C.P.A.M., Centre Médico-social, Lieu d'Initiatives Partagé, etc.) et quelques activités privées (commerces de proximité notamment).

Les deux bailleurs ont une présence directe sur site : un local de gardien d'immeuble pour Grand Delta Habitat et l'agence de gestion locative de Cavaillon pour Mistral Habitat.

Les différents diagnostics urbains et sociaux réalisés jusqu'à présent ont mis en exergue les éléments suivants :

- 2 300 habitants vivent dans le quartier, soit 10 % de la population communale, avec une taille des ménages relativement importante (2,7 personnes / ménage) et une proportion de jeunes très élevée (1/3 de la population en 1999) ;
- Une fragilité de l'occupation sociale avec une proportion de 13 % de personnes âgées, concentration de grandes familles, voire de familles monoparentales ;
- La population en place présente des faiblesses socioéconomiques : 36 % de salariés, taux « d'APLisation » variant de 67 % à 75,5 % selon les logeurs, 44 % des ménages ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds HLM, existence de très nombreuses demandes d'aides financières auprès des services sociaux ;
- Une densité urbaine forte au regard de l'environnement communal avec peu d'interface avec les autres quartiers environnants : difficultés de lisibilité dans le tracé viaire, quartier relativement tourné sur lui-même, espaces extérieurs entièrement dédiés à la voiture, etc.

Le diagnostic flash a précisé :



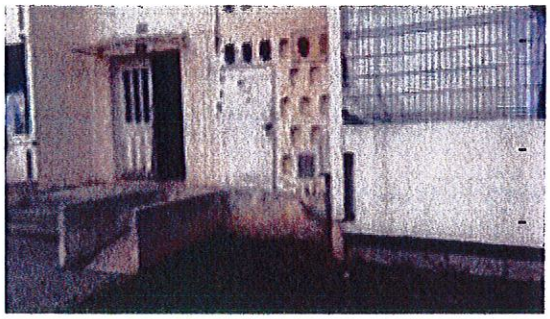
Pour les espaces publics un projet d'ensemble cohérent qui permet un saut qualitatif pour le quartier. On note d'ores et déjà des aspects très positifs pour le quartier :

- Des travaux qui se sont bien déroulés, notamment en phase chantier, et des habitants « satisfaits des changements » ;
- Un travail de fond de qualité réalisé sur la question des espaces publics ;
- Des investissements ciblés et cohérents ;
- Une requalification double, des espaces publics et du bâti, qui ont et auront un réel impact sur l'image du quartier

↳ Poursuivre les évolutions amorcées sur la résidence du Dr Ayme

En ce qui concerne l'état du bâti au Docteur Ayme, le diagnostic a relevé :





Des bâtiments dégradés, dont la vétusté est d'autant plus flagrante qu'elle côtoie maintenant des bâtiments réhabilités.

Des isolations thermiques anciennes ou incomplètes (plots A, F, P et R : façades est, ouest et nord ont été isolées par l'extérieur en 1986).

Dégradation des parties communes, présence de nuisibles, gestion difficile des ordures ménagères (notamment Bât R).

Des rez-de-chaussée dégradés (espaces sous balcon à murer, parties communes dégradées...).

Une réflexion à avoir sur les locaux rez-de-chaussée vacants de certains bâtiments.

Des espaces publics porteurs de potentiel paysager, à valoriser.

↳ Finaliser le Dr Ayme pour harmoniser l'ensemble de la résidence, en lien avec les espaces publics

Le quartier des Condamines (ensemble I et III)



Le quartier des Condamines (ensemble I et III) est situé en toute proximité avec la résidence du Dr Ayme, séparée par l'avenue Charles de Gaulle qui distingue ces deux quartiers au niveau architectural et urbain.

L'ensemble de cette résidence est sous la seule propriété de Mistral Habitat (bâti et espaces extérieurs). Ce quartier comprend 203 logements en totalité répartis sur deux résidences. L'ensemble Condamines I est composé de quatre bâtiments regroupant 98 logements, construits en 1955. Cet ensemble est bordé par l'avenue de la Libération à l'Est, par l'avenue Charles de Gaulle à l'ouest, par des équipements scolaires au Sud (crèche et groupe scolaire maternelle et primaire La Colline), et par les Condamines III au Nord. L'ensemble Condamines III est composé de deux bâtiments regroupant 105 logements, construits en 1962. Il est bordé par l'avenue de la Libération à l'Est, par l'avenue Charles de Gaulle à l'Ouest, par Condamines I au Sud, et au Nord par le Lieu d'Initiatives Partagé et le rond-point du Maréchal Juin. Malgré des espaces extérieurs appartenant au bailleur, la commune gère et entretient l'ensemble de ces secteurs extérieurs aux bâtiments.

C'est un quartier qui se situe à peu près dans la moyenne des indicateurs sociodémographiques de la commune. Un indicateur marquant : le taux de nouvelle population élevé à 26 %.

Aux Condamines, la population adulte non-scolarisée ne possédant aucun diplôme, ou uniquement le CEP, présente un taux de 50%. Les difficultés et les barrières liées à l'emploi sont donc entières face à ce constat.

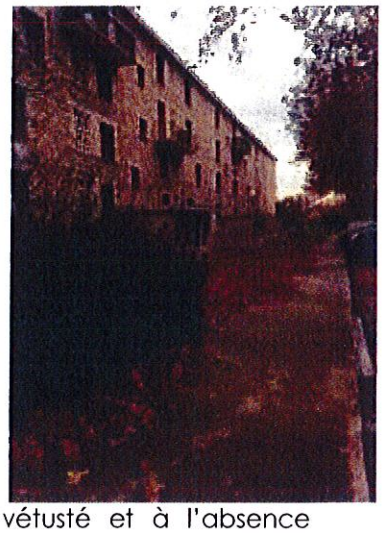
<u>Le diagnostic flash a précisé :</u>

Pour les espaces publics, un manque de lisibilité en termes de cheminements et de circulations, des cheminements piétons à revoir dans les cours intérieures mais aussi dans les relations avec les autres quartiers, des contre-allées à traiter, une nouvelle réflexion sur l'entretien des espaces.

↳ Traiter les dysfonctionnements urbains du quartier







En ce qui concerne l'état du bâti à Condamines I, d'un premier abord, ces ensembles semblent bénéficier d'une image moins négative que les autres quartiers étudiés dans le cadre de ce diagnostic, ceci tient notamment au fait de leur positionnement géographique d'une part (« en retrait »), et d'autre part, de leur hauteur moins importante. Cependant, d'un point de vue technique, l'ensemble des parties communes (halls d'entrée, caves, cages d'escalier, menuiseries) sont aujourd'hui dégradées, quand elles ne sont pas détériorées ou défectueuses.
Il n'existe aujourd'hui pas de système de ventilation et de système de désenfumage ; l'amélioration des systèmes électriques, sécurité incendie, doivent être envisagées et relèvent de la responsabilité du bailleur.



Outre l'état du bâti lié à sa vétusté et à l'absence d'intervention conséquente, des dégradations sont également signalées dans les fiches de contrôle qualité du patrimoine du bailleur (portes de hall et boîtes aux lettres vandalisées à l'entrée L).

A contrario, l'état du bâti à Condamines III est dans un état dégradé, d'aspect extérieur plus vétuste que l'ensemble Condamines I. Les espaces extérieurs, façades, murets, gouttières, vides ordures, ainsi que les parties communes (halls d'entrée, caves, cages d'escaliers, menuiseries) sont toutes dégradées. Il n'existe aujourd'hui pas de système de ventilation et de système de désenfumage ; l'amélioration des systèmes électriques, sécurité incendie, doivent être envisagées et relèvent de la responsabilité du bailleur.

En résumé :
Un système électrique aux normes en vigueur à l'époque à améliorer
Des équipements sanitaires vétustes (écoulements en plomb notamment)
Des bâtis en classe énergétique G
Des étanchéités de toitures à reprendre





- Changer l'image du quartier afin de le rendre plus attractif et traiter ses abords

Le quartier Saint Martin

Le quartier St Martin est compris dans un ensemble géographique nommé le secteur des Hautes Ferrailles. C'est, avec la résidence du Dr Ayme, le quartier le plus fragile. Composé de 224 logements appartenant au bailleur Mistral Habitat, cette résidence cumule le plus fort taux de primo-arrivants, une population étrangère et d'origine immigrée très importante, le plus faible taux de scolarisation des 15-17 ans de la commune et un faible niveau de formation de sa population adulte (54% avec aucun diplôme ou uniquement le CEP). C'est un quartier au sein duquel le poids des jeunes est très fort.



Le quartier semble isolé des grands axes de circulation situés en toute proximité, les bâtiments sont d'ailleurs vétustes et les espaces extérieurs présentent des difficultés dans la gestion au quotidien : dépôt sauvage d'encombrants, problème d'hygiène, regroupement et présence nocturne...

<u>Le diagnostic flash a précisé :</u>

Pour les espaces publics, on note les constats suivants :



Des espaces publics propriété de la Ville
Des espaces qui ne dysfonctionnent pas mais des revêtements dégradés
Des espaces à restructurer via une amélioration de la lisibilité par les types de revêtements
Des cheminements piétons à retravailler
Des cours intérieures peu équipées (jeux, bancs...)
Une rangée d'arbres qui constitue un atout paysager ; quid de leur état ? Vers une étude phytosanitaire ?
- Choix des revêtements : prendre en compte la politique « 0 phyto » et les problématiques d'entretien des espaces



↳ Améliorer le fonctionnement du quartier et ses usages

En ce qui concerne l'état du bâti, on note dans l'ensemble une résidence dans un état dégradé :

- les peintures de façade sont dégradées,
- les systèmes électriques sont non conformes aux règles en vigueur aujourd'hui,
- la résidence n'est pas équipée de VMC,
- les portes fenêtres et fenêtres des chambres sont en simple vitrage,
- des infiltrations d'eau par les encadrements des fenêtres et les colonnes d'eaux usées ont été constatées,
- 215 logements sont encore équipés de vide-ordures (dont certains ont été condamnés), posant des problèmes d'hygiène et attirant des nuisibles,
- les radiateurs à chaleur douce datent d'avant 1980,
- les logements ne sont pas adaptés au vieillissement alors même qu'environ 20% des habitants ont plus de 69 ans.





↳ Traiter les dysfonctionnements liés à l'état du bâti

La présentation officielle du diagnostic flash du 26 janvier 2015 a donné lieu aux conclusions suivantes :

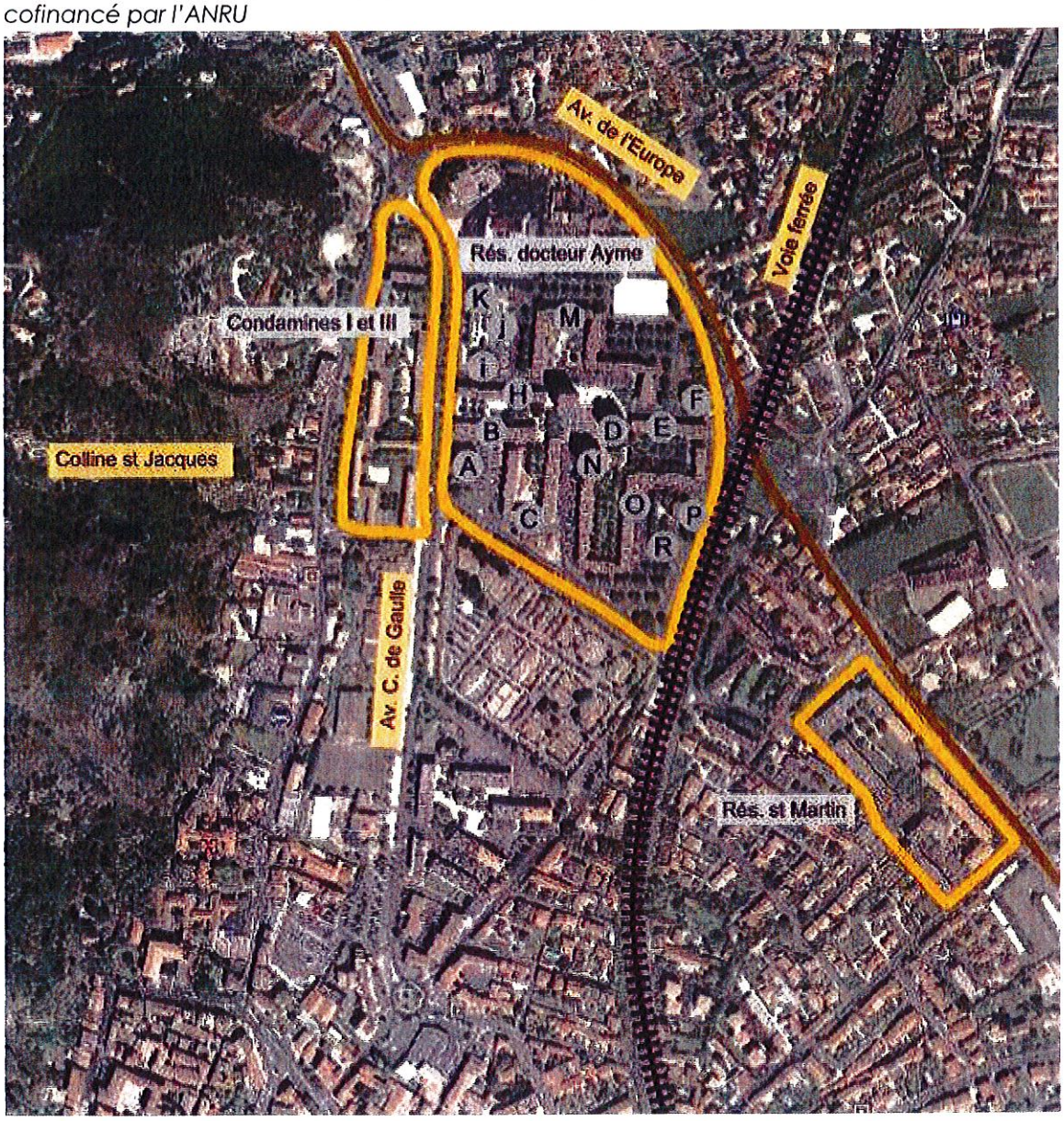
> Les dysfonctionnements majeurs des quartiers et leur éligibilité étant maintenant démontrés, il s'agit désormais de définir la manière dont on souhaite les résoudre, c'est-à-dire de **définir le contenu du projet** à venir.
> En termes de planification, **la poursuite des actions engagées sur Dr Ayme est une priorité**, en travaillant également sur les franges du quartier et sur son inscription dans la ville.
> Cependant, il conviendra d'**intégrer les Condamines I et III et Saint Martin à la Convention** dans un premier temps ; si les financements ne permettaient pas d'engager le renouvellement de la totalité des quartiers étudiés, le périmètre sera alors revu à la baisse, dans un deuxième temps.
> Il convient de ne pas briser la dynamique engagée :
> Des **groupes de travail** vont être organisés afin de poursuivre la réflexion sur la définition du contenu de la convention.
> Des **études** doivent être menées afin d'affiner le diagnostic et les éléments financiers associés **sur les quartiers des Condamines I et III et sur Saint Martin** ; ces études de préfiguration pourraient bénéficier, en fonction du contenu des cahiers des charges, d'une participation de la Région et de la Caisse des Dépôts.
> La Convention à venir doit contenir le même type d'éléments que la précédente ; il conviendra de présenter un projet ambitieux et global (c'est-à-dire urbain mais également social, et prenant en compte la participation des habitants). Ces éléments devront être définis d'ici **fin mars**, en vue d'arbitrages courant les mois d'avril et mai.

Extrait du compte rendu de la présentation du diagnostic flash – 26/01/2015

Le protocole de préfiguration liste les quartiers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU :

- Docteur Ayme
- Condamines I et III
- Saint Martin

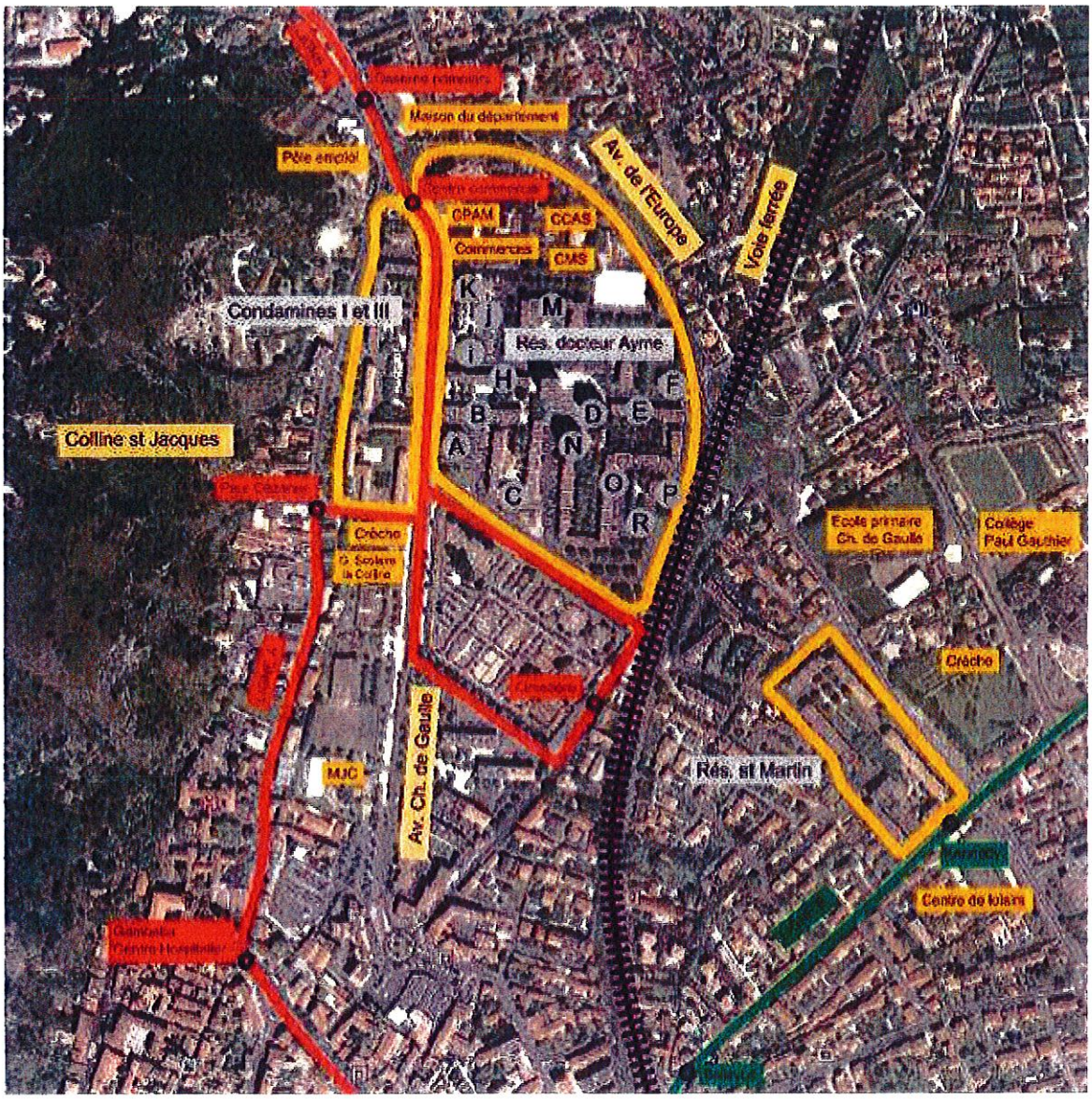
Annexe 2 – Plan des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU



Article 2 - Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration

2.1 Orientations stratégiques du Contrat de Ville

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



La Ville de Cavaillon a pour objectif premier de proposer un nouveau projet en cohérence avec celui engagé lors du PRU cœur de quartier Docteur Ayme. A cet effet, elle poursuit et complète les objectifs opérationnels engagés dans le cadre du premier projet de renouvellement urbain au sein des quartiers prioritaires ciblés par le présent protocole.

↳ Enjeu global pour les trois quartiers : ouvrir les quartiers sur la ville en traitant leurs abords afin de les rendre plus attractifs

Au vu des éléments de diagnostic préalablement cités, le présent protocole de préfiguration se base sur la vocation de ces quartiers à 10-15 ans.
Les résidences du Dr Ayme et Les Condamines I et III se situent en entrée de ville et représentent une polarité non négligeable au sein du territoire intercommunal : pôle commercial à structurer, en lien avec la volonté de développement d'activités économiques ; renforcer l'inscription de ces quartiers dans leur environnement de par leur situation en entrée de ville et d'agglomération côté Nord.
La résidence Saint Martin constitue quant à elle une vocation de quartier résidentiel, à travers une résidence de petite taille située dans un secteur environnant en développement. En effet, située en entrée de ville côté Est, il s'agit de conforter la vocation résidentielle de cette résidence (amélioration des logements et des espaces publics en son sein) tout en renforçant les liens avec les pôles plus structurants de l'agglomération : équipements, pôles commerciaux, voiries structurantes, etc.

Cela nécessite donc une intégration de ces quartiers dans la trame urbaine de la ville, par l'affirmation et le développement du pôle commercial existant (centralité à l'échelle de la commune), par l'affirmation d'une trame de voies principales du quartier reliées aux grands axes de circulation, par la création dans le quartier d'îlots urbains (rompant avec la notion de labyrinthe actuel) bien identifiés et identifiables, qui pourront à terme se recomposer d'eux-mêmes et ainsi s'adapter aux évolutions à venir.

Du point de vue social, l'option retenue est de ne pas faire de ces quartiers une zone d' « exception », mais de **favoriser le retour à une gestion de droit commun.** Les habitants de ces quartiers sont également citoyens de la commune, à ce titre, le cadre de vie participe à leur sentiment de faire partie du territoire communal et intercommunal, en bénéficiant de l'ensemble des services publics.

Adapter les réponses et augmenter la diversité fonctionnelle et en matière d'habitat. Aussi, en fonction de la composition des ménages préalablement évoquée, il s'agit de développer des projets correspondant à la demande en logements, adaptés au public demandeur et aux nouvelles normes environnementales.
Afin de développer une diversité dans l'habitat, l'offre commerciale représente un atout non négligeable au sein des quartiers.

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

En lien avec l'enjeu global détaillé plus haut, les éléments de diagnostic ont mis en exergue les objectifs opérationnels suivants :

1. *Développer la mobilité et l'accessibilité des habitants de ces quartiers au sein du territoire communal et intercommunal*

Afin de renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants au sein de l'intercommunalité, la desserte de transport en commun prévue à l'échelle communale sera utilisée en faveur des résidents des quartiers. L'optimisation du circuit piétonnier pour soutenir les modes actifs sera également recherchée.

2. *Contribuer à la transition énergétique des quartiers*

Des travaux de réhabilitation seront poursuivis, en lien avec la nécessité de performance énergétique, isolation, étanchéité,..., avec pour objectif final d'apporter une plus-value à terme pour les locataires.

La réflexion entamée dans les modes de collecte sur la résidence du Dr Ayme devra être poursuivie, notamment en privilégiant des containerisations semi-enterrées, développant le tri sélectif et le recyclage du verre, afin d'améliorer les conditions de vie des habitants.
Travailler un accompagnement des habitants et des usagers au respect de l'environnement et du bâti permettra de sensibiliser une majorité de personnes au développement durable.

3. *Prendre en compte les usages et les pratiques tout en proposant des aménagements de qualité*

Les aménagements des espaces extérieurs supposent la prise en compte des usages et pratiques constatés sur les quartiers concernés, les traitements envisagés sur des secteurs spécifiques, le contexte et l'environnement urbain en toute proximité, les liaisons entre les quartiers au sein du périmètre d'intervention (axes de liaisons entre le Dr Ayme, les Condamines I et III, St Martin).

4. *S'appuyer sur les ressources existantes et entretenir une relation durable avec les habitants et les partenaires*

Afin de relever les enjeux de gestion urbaine, de sureté des espaces publics et de pérennisation des investissements, les dispositifs mis en place jusqu'à présent seront utilisés et conservés comme des outils à disposition : approfondissement du projet social de territoire (Centre social municipal LIP), poursuite de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) et continuité du travail de coordination, de concertation, d'information sur les évolutions des quartiers.

5. *Développer une offre commerciale de proximité de qualité et poursuivre la contribution des projets à l'insertion par l'économie*

Dans un secteur qui offre un pôle commercial fragile, l'objectif est de développer une réelle dynamique autour d'un centre commercial de proximité, actif et situé en entrée de ville Nord de Cavaillon.
Les maîtres d'ouvrage souhaitent poursuivre leur contribution à l'insertion par l'économie, et ce, à travers la mise en œuvre d'une charte locale d'insertion et de la facilité d'accès à l'emploi pour les habitants de ces quartiers.

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

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimés par les partenaires de l'ANRU lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'Agence.
Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.
Paragraphe à compléter ultérieurement en fonction de l'avis officiel du Délégué territorial de l'ANRU après retours des demandes d'avis transmis par courrier par la DDT à l'ensemble des partenaires.

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

Les études réalisées au cours de la mise en œuvre de la première convention :
- Lieux dits – Etude pour la mise en œuvre d'un projet global de requalification – Quartier élargi du docteur Ayme (année 2005 – année 2007)
- Adeus – Diagnostic en marchant GUP – 2010 - 2011

- Interland – Mission d'architecte urbanisme d'ensemble – 2010 - 2012
- Urbanis – MOUS relogement – terminée en 2012
- Interland - Etude de requalification des espaces publics – année 2012
- Ville de Cavaillon – bilan annuel GUSP
- Ville de Cavaillon – bilan annuel OPI
- Maison de l'emploi et de l'entreprise – Bilan insertion
- Egis – diagnostic flash (fin 2014 - début 2015)

Le projet de renouvellement urbain du quartier, dont les réalisations n'ont porté que sur la partie dite « cœur de quartier » dans le cadre de l'ANRU I, demande aujourd'hui à être poursuivi, en bénéficiant des retours d'expérience de la première partie du projet.
A ce titre, divers questionnements ont été émis par les partenaires dans le cadre des Comités de pilotage de suivi du projet et la restitution du diagnostic flash en janvier 2015 :

- La poursuite du projet doit-elle s'inscrire uniquement dans le périmètre du projet initial (le quartier Dr Ayme), ou doit-il prendre en compte également les quartiers limitrophes, Condamines I & III et St Martin, dans une approche plus globale ? Quid des liaisons entre les deux quartiers ?
- Le diagnostic urbain et social des quartiers Condamines I & III et St Martin ne justifie-t-il pas une extension du projet sur ces périmètres ?
- L'état du bâti et les problématiques de fonctionnement des espaces publics engagent-ils une problématique de démolition ?
- Les espaces de stationnement peuvent-ils être optimisés ?
- Une redynamisation du centre commercial, qui nécessite une requalification, ne pourrait-elle pas concourir à l'ouverture du quartier et à sa mixité fonctionnelle ?

Dans le cadre du premier projet de renouvellement urbain, les études réalisées avaient d'ores et déjà permis de définir un projet global pour le quartier.

Au regard de ces études déjà réalisées et des objectifs opérationnels du projet, les études suivantes ont été identifiées pour la période 2015 / 2016 :

1. Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) / architecte urbaniste d'ensemble / étude de requalification urbaine, afin d'accompagner la commune dans le lancement des études et dans la mise en place des opérations en termes d'ingénierie prévues au présent protocole.

La mission comprendra les volets suivants :

- une étude de requalification afin de mettre à jour l'étude existante d'urbanisme & paysage sur les espaces publics du Dr Ayme et définir et concevoir le projet en élargissant aux quartiers Condamines I & III (comprenant l'avenue Charles de Gaulle et les abords du LIP) et à St Martin, avec les approches suivantes :
  - la problématique du lien entre espaces publics et des besoins éventuels de démolition,
  - les liaisons entre les quartiers et leur environnement urbain,
  - la problématique du stationnement ;
  - une étude spécifique sur l'avenue Charles De Gaulle (et la contre-allée avec la rue Vincent Van Gogh) ;
  - une étude de desserte du quartier ;

- une étude de sécurité publique à mener en lien avec les dispositifs existants relatifs à la tranquillité publique (CLSPD, GUSP, médiation sociale...) ;
- une étude d'évaluation des disponibilités foncières aux abords du quartier, en vue d'une amélioration de la mixité fonctionnelle ou/et de la diversité de l'habitat ;
- une mission d'accompagnement de la commune dans le lancement des études prévues au présent protocole, l'aide à la rédaction des consultations des études du protocole, la rédaction de la convention, le chiffrage, la soutenabilité financière et le planning des opérations à venir.

2. Etude du potentiel marché et expertise économique du centre commercial Bravo et de ses abords

Cette étude sous maîtrise d'ouvrage communale permettra d'envisager des scénarios sur le centre commercial de proximité (requalification, restructuration du bâti et de ses abords, création de logements en R+1...). Elle devra s'attacher à examiner les projets en cours et ceux jusqu'ici non aboutis du centre commercial du Dr Ayme : implantation d'une ressourcerie, par exemple. Par ailleurs, un projet de « Citélab » (aide à la création d'activité ou d'entreprise), piloté par la CDC, est en cours de réflexion sur les secteurs de Cavaillon, l'Isle-sur-la-Sorgue et Apt.

3. Etude sur les disponibilités foncières et le marché immobilier au niveau intercommunal afin d'adapter la production de logements à la réalité locale et de rendre concordant l'offre avec la demande, sous maîtrise d'ouvrage intercommunale.

4. Une étude thermique et énergétique sur le périmètre d'étude du protocole (audit sur les bâtiments) sous maîtrise d'ouvrage Mistral Habitat

5. Une étude du potentiel de restructuration des bâtiments (transformation et changement de destination pouvant être envisagé dans la résidence St Martin et certains bâtiments du Dr Ayme) : transformation de locaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments en locaux associatifs, commerciaux ; transformation de la typologie de logements et adaptation aux normes PMR et en lien avec le vieillissement de la population.

Cette étude sera lancée sous maîtrise d'ouvrage Mistral Habitat.

6. Etude de diagnostic sur le bâti communal, au niveau des équipements scolaires (groupes scolaires élémentaires)

Par ailleurs, des prestations d'ingénierie sont identifiées pour accompagner le porteur de projet dans la mise en œuvre et le suivi du présent protocole :

- Direction projet :
  - Chef de projet : il est proposé par le porteur de projet, il est son interlocuteur privilégié et lui apporte un appui à la prise de décisions. Ensemble, ils partagent la responsabilité de concrétiser le projet et de suivre le protocole qui les lie à l'ANRU et aux partenaires. Le chef de projet pilote la partie opérationnelle.
  - Assistance administrative et financière : ce poste assure une assistance au chef de projet (organisationnelle, financière, administrative)

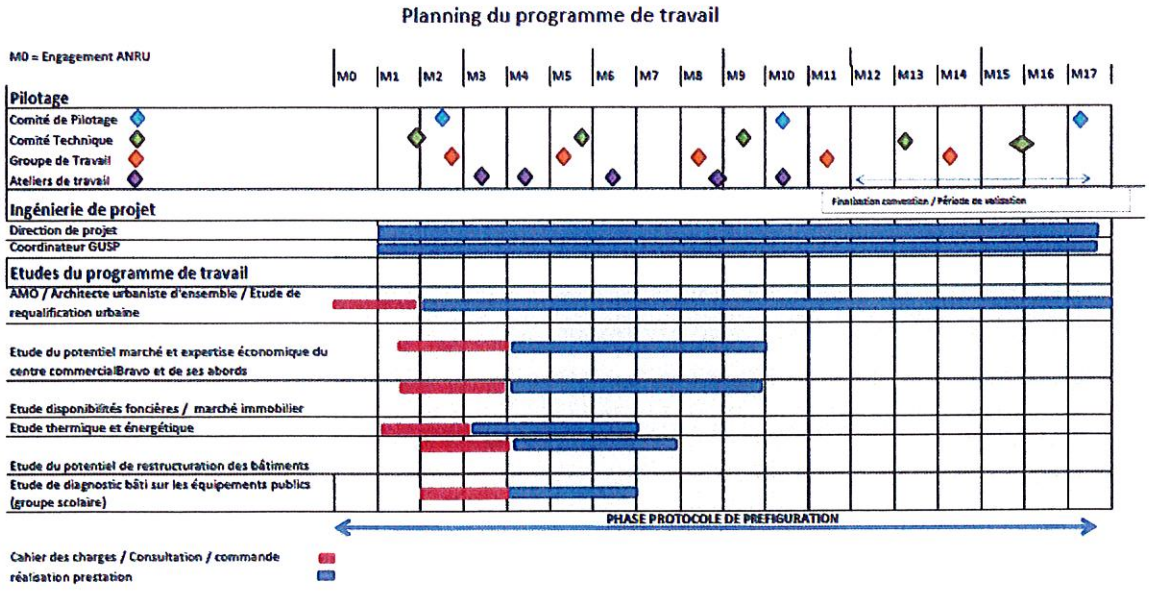
- Coordinateur GUSP : ce poste déjà existant et créé aux prémices du projet « cœur de quartier du Dr Ayme » vise à être décliné et mutualisé sur les deux autres quartiers retenus dans le cadre du protocole.

L'objectif général étant une réalisation des études pendant l'année 2016 avec, en parallèle, la rédaction d'une convention pluriannuelle qui pourrait être proposée et présentée au cours du premier semestre 2017 à l'ANRU après validation par l'ensemble des partenaires.

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet et la délégation territoriale de l'ANRU. A la demande de l'ANRU, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention sont listées dans le calendrier ci-dessous. Il présente les principaux points de rendez-vous et échéances (période des études, points de décision, consultation des co-financeurs - ANRU et autres -, ...).

Annexe 5 : Planning de réalisation des actions du programme de travail en mois (le mois M0 correspondant à la date d'engagement validée par l'ANRU)



Article 5 - Opération faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

La convention locale "Cœur de projet" qui vient de s'achever a permis de réaliser des travaux de réhabilitation sur une partie des logements, représentant environ un tiers du patrimoine de Mistral Habitat dans la résidence du Docteur Ayme. Une dynamique s'est engagée au sein de ce quartier qui connait depuis, une nouvelle attractivité. Les espaces publics et les voiries ont été restructurés suite à la déconstruction de la tour G. Les premiers travaux ont créé des

attentes légitimes de la part des habitants des bâtiments non réhabilités situés en proximité immédiate.

Dans le cadre de l'ambition portée par le futur projet de renouvellement urbain, un temps de réflexion s'avère nécessaire pour définir un projet urbain qui conforte l'ouverture, la transformation en profondeur du quartier, la requalification d'image engagée, la mixité des fonctions.
L'étude de renouvellement urbain porte ces objectifs. Toutefois, il n'est pas possible de repousser certains travaux lorsque les dysfonctionnements l'imposent. Deux bâtiments sont dans ce cas : les immeubles B et H.
En effet, l'état technique des bâtiments B et H justifie de travaux immédiats. De plus, l'implantation de ces bâtiments, orientés Est-Ouest, de part et d'autre d'un secteur réaménagé et possédant désormais une aire de jeux, n'obère pas les potentialités d'ouverture du quartier. Les enjeux de cet espace ont été évalués lors de l'étude de définition stratégique du futur projet et une anticipation répondrait aux demandes insistantes des habitants, aux réalités techniques et valoriserait les travaux réalisés sur l'espace public.

C'est pourquoi le maître d'ouvrage sollicite une autorisation de prise en compte anticipée de cette opération dès la signature du protocole. Une note d'opportunité annexée au présent protocole (annexe 7) détaille plus précisément les enjeux souhaités par le bailleur sur ces deux bâtiments.

Il s'agit donc de réhabiliter ces deux bâtiments de 4 étages regroupant un total de 98 logements répartis comme suit :
- Bâtiment B en r+4 : 49 logements dont 3 T1, 9 T2, 28 T3, 5 T4 et 4 T5
- Bâtiment H en r+4 : 49 logements dont 1 T1, 8 T2, 24 T3 et 16 T5
Les travaux concernent la rénovation des 98 logements, des parties communes, des halls d'entrées et des façades extérieures : isolation, reprise des balcons, chauffage, électricité...

Libellé précis et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Réhabilitation des bâtiments H et B	Dr Ayme	Mistral Habitat	4 305 581 €	Travaux par anticipation	03/2017	18

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du directeur général de l'ANRU et du Préfet de Région, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

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

Dans le cadre du projet ANRU I, l'accompagnement quotidien des habitants, par les services de la Ville et l'implication d'associations, ont participé à l'apaisement du quartier et à une amélioration des relations entre habitants et services de la Ville. A cet effet, le dispositif de Gestion urbaine et sociale de proximité, initié en 2011, a pris toute son ampleur, justifiant ainsi

son élargissement à un périmètre élargi aux quartiers prioritaires classés en Contrat de ville (territoire 1 du Contrat de ville de Cavaillon).
La Ville, ainsi que l'intercommunalité, souhaitent poursuivre ces actions dans le cadre du projet à venir. Les volets, urbain et social, doivent être menés en parallèle afin de contribuer à un réel apaisement dans les quartiers de la politique de la ville.

A travers le développement de structures de proximité au sein des quartiers prioritaires, l'objectif principal a été de faciliter la parole des habitants et de favoriser les démarches participatives sous la forme d'un « aller vers » les habitants. A ce titre, la commune a initié des actions prônant le développement social local, telles que les Opérations Pieds d'Immeubles (OPI) mises en œuvre depuis l'année 2013. Une opération Pieds d'Immeubles est l'outil idéal pour procéder (ou conforter) un diagnostic urbain et social des unités résidentielles constituant le territoire de référence ; également pour conforter et/ou impulser une stratégie participative avec les habitants.

Face aux nombreux bilans quantitatifs et qualitatifs dressés dans le cadre du CUCS, les points à améliorer, en termes de participation avec les habitants, sont les suivants :

- Mobiliser le partenariat institutionnel autour des actions en général, chaque porteur de projet doit être force de propositions et de dynamisme sur ses actions respectives ;
- Mobiliser les opérateurs locaux sur les dispositifs contractuels de la politique de la ville et sur le NPNRU ;
- Développer des actions en terme de soutien à la parentalité et action de sensibilisation en terme de citoyenneté ;
- Pérenniser l'implication des habitants les plus mobilisés.

De plus, le Contrat de ville initie une participation des habitants en termes de co-construction et de facilité à une capacité d'agir : il s'agit donc de mettre en place les conseils citoyens et de développer d'autres modalités d'association des habitants.
La commune instaure en 2016 un seul conseil citoyen, pour les deux quartiers prioritaires, afin de participer à l'élaboration des Contrats de Ville, de mettre en œuvre et de suivre les actions qui en découlent. Le conseil citoyen sera associé à la co-construction du projet dès la phase protocole puis tout au long de la mise en œuvre du projet d'intérêt régional. En effet, il se compose des habitants des deux quartiers prioritaires (suite à un appel à candidatures), les associations et les acteurs locaux, auxquels s'associeront les partenaires du projet, pour un lieu d'expression afin d'apporter les réponses les plus pertinentes aux problèmes soulevés.

Les méthodes pour associer de manière constante les habitants à l'élaboration du projet seront donc mises en place en lien avec le Contrat de ville afin de prendre en compte toutes les dimensions humaines et sociales du projet urbain. Les réalisations feront l'objet d'une analyse après usage pour ajuster, le cas échéant, le projet et capitaliser les pratiques.
Les méthodes de participations des citoyens pour la co-construction du projet seront adaptées selon plusieurs niveaux, de la mise en place d'une boite à idée, à la participation d'ateliers ludiques, jusqu'à, pour les plus impliqués, la participation aux ateliers plus techniques en passant par des modules possibles de formation. Ces différents ateliers seront gérés et animés par différents partenaires (Ville, AMO, animateur spécialisé...)

Enfin, la Maison du projet sera mise en place au cœur du quartier pour devenir un lieu d'information, d'accueil et de médiation pour les habitants des quartiers concernés et en toute proximité. Cela favorisera également le travail de tous les partenaires qui s'engagent dans le projet. Cela confortera les dynamiques citoyennes et favorisera l'émergence de la parole. Une réflexion en termes de mobilité et d'itinérance de la Maison de projet et/ou de ses ateliers est à envisager : activités et animations mobilisatrices d'habitants, actions éducatives autour de la question du logement...

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

Dans le cadre de l'article 8 de la loi du 21 février 2014 relatif à la mise en œuvre d'une conférence intercommunale du logement, une convention de mixité sociale est prévue en matière de stratégie de relogement sur le territoire de l'EPCI.
La gestion partenariale des attributions sera donc mise en œuvre au niveau intercommunal, au vu des nouvelles compétences de la CCLMV à compter du 1er janvier 2017.

Article 8 - Gouvernance et conduite de projet

Le pilotage politique de ce programme est assuré par Monsieur le Député Maire de Cavaillon. Le porteur de projet garantit un pilotage collégial afin de partager ce programme avec les différents partenaires de l'Etat, les élus, les administrations et institutions locales, les associations et les habitants.

8.1 Gouvernance

Pour assurer la coordination des études, le bon déroulement et enchainement du programme de travail, les signataires du protocole confient le pilotage opérationnel des projets à un comité de pilotage s'appuyant sur une équipe technique. Cette conduite de projet partenariale est organisée comme suit :

Comité de Pilotage, qui réunit l'ensemble des institutions signataires du protocole de préfiguration ainsi que les partenaires associés. Il se réunit, à minima, une fois par an en réunion plénière pour faire le point sur l'avancement du projet et de procéder aux recadrages nécessaires. Ce comité de pilotage s'intègre dans le pilotage stratégique du contrat de ville.

Comité Technique, qui réunit les représentants techniques de chaque signataire du présent protocole de préfiguration. Il se réunit à minima deux fois par an, assure un suivi opérationnel du programme et prépare les comités de pilotage.

8.2 Conduite de projet

Pour assurer la coordination et le bon déroulement du programme, la Ville de Cavaillon conduit le pilotage opérationnel du projet.
Elle mobilise pour cela :

Une direction de projet interne composée :

- D'un chef de projet rénovation urbaine chargé de la coordination de l'ensemble du programme. Le chef de projet est directement rattaché au Directeur Général des Services de la Ville de Cavaillon ;

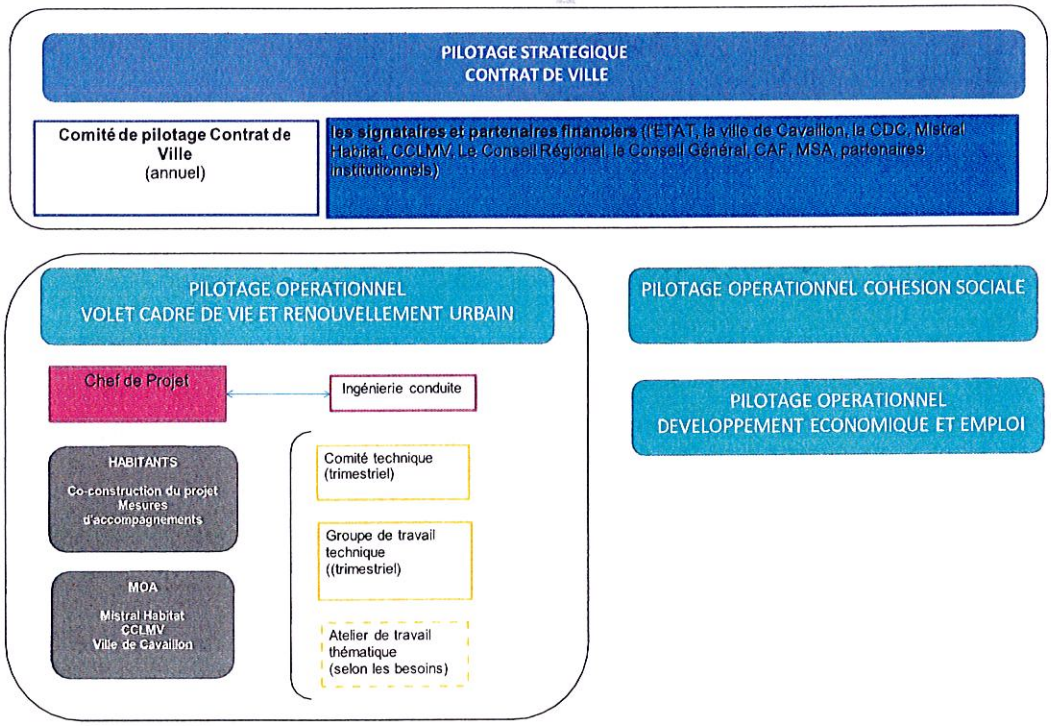
- D'un référent GUSP qui assure le repérage des dysfonctionnements en concertation avec les partenaires ;
- D'une assistante qui assure les tâches administratives, financières et la gestion des réunions.

L'équipe projet s'appuie également autant que de besoins sur les référents des différents services de la Ville (Directions Techniques, de l'Urbanisme, du Contrat de ville...) ; Elle s'adjoint également l'assistance d'un OPCU dans cette phase de protocole de préfiguration qui accompagnera la direction de projet dans la mise en œuvre du programme du présent protocole.

Cette conduite du pilotage opérationnel est organisée comme suit :

Groupe de travail technique, qui réunit les représentants techniques de chaque signataire du présent protocole de préfiguration et partenaires associés. Il se réunit trimestriellement.

Atelier de travail, qui réunit les représentants techniques de chaque signataire du présent protocole de préfiguration, les partenaires associés et les habitants. Il se réunit autant que de besoin.



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

Les partenaires et personnes ressources suivants seront mobilisés pendant la phase protocole :

- Maîtrises d'ouvrage potentielles : Mistral Habitat, Commune de Cavaillon et Intercommunalité

- Personnes ressources : services de l'Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, CDC
- Expertises : acteurs de l'emploi, acteurs économiques publics et privés
- Tissu associatif local et habitants

Article 9 - Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 6.
L'agence accorde des subventions aux moyens d'ingénierie nécessaires en vue de l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, *elles sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.*

Ces moyens visent notamment :
-Les études et expertises préalables permettant de définir la stratégie, le programme d'actions du projet de renouvellement urbain et le mode d'organisation de la conduite du projet en lien avec les orientations du contrat de ville ;
-Les moyens d'accompagnement du projet de renouvellement urbain tels que les actions portant sur la concertation, la participation citoyenne et la co-construction des projets ainsi que les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers ;
-La conduite du projet pour définir, coordonner et suivre l'ensemble des opérations menées par les différents maitres d'ouvrage ;
-Les autres moyens d'ingénierie nécessaires à l'accompagnement du projet de renouvellement urbain.

9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

Financement de l'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'ANRU, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur la durée précisée à l'article 9 du présent document.

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de Financement HT	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Direction de projet	Ville	172 500 €	41 000 €	24%	Subvention sur 100% ETP	09/2016	18
Coordinateur GUSP	Ville	70 875 €	15 000 €	21%	Subvention sur 50% ETP	09/2016	18
Totaux		**243 375 €**	**56 000 €**				

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

Libellé de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage	Base de Financement HT	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention ...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
AMO / mission d'architecte urbaniste d'ensemble / Etude de requalification urbaine	Dr Ayme, Condamines I et III, St Martin	Ville	135 000€	60 750€	45%	Co-financement Région et MH	09/2016	18 mois
Etude du potentiel marché et expertise	Dr Ayme	Ville	30 000 €	5 000€	17%	Co-financeme	11/2016	6 mois

économique du centre commercial Bravo et de ses abords						nt CDC et EPARECA		
Etude disponibilités foncières / marché immobilier (échelle intercommunale)	Intercommunale	CCLMV	30 000€	15 000 €	50%		11/2016	6 mois
Etude thermique et énergétique	Dr Ayme, Condamines I et III, St Martin	MH	31 000 €	15 500 €	50%		10/2016	4 mois
Etude du potentiel de restructuration des bâtiments	Dr Ayme, Condamines I et III, St Martin	MH	59 000 €	29 500 €	50%		12/2016	4 mois
Etude de diagnostic bâti sur les équipements publics (groupe scolaire)	Dr Ayme, Condamines I et III, St Martin	Ville	25 000 €	12 500 €	50%	Co-financement Région	11/2016	3 mois
Totaux			**310 000 €**	**138 250 €**				

L'annexe 6 précise les aides accordées par l'ANRU dans le tableau financier du protocole complet.

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

9.3 Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail

Sans objet.

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

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

La Caisse des Dépôts finance une opération du programme de travail : l'étude du potentiel marché dont un volet comprenant la requalification/restructuration du bâti du centre commercial et de ses abords (y compris la création de logements en R+1).
Cette étude sous maîtrise d'ouvrage intercommunale permettra d'envisager des scénarios sur le centre commercial de proximité.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage	Base de financement (HT)	Montant de subvention CDC	Taux de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude du potentiel marché et expertise économique du centre commercial Bravo et de ses abords	Dr Ayme	Ville	30 000 €	10 000€	33%	Co-financement ANRU et EPARECA	11/2016	6 mois

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

La Région finance deux opérations du programme de travail :

1. Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) afin d'accompagner la commune dans le lancement des études et dans la mise en place des opérations en termes d'ingénierie prévues au présent protocole.
2. Etude de diagnostic sur le bâti communal, au niveau des équipements scolaires (groupes scolaires élémentaires).

Libellé de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage	Base de Financement (HT)	Subvention	Taux de subvention	Commentaire (mode calcul subvention ...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
AMO / architecte urbaniste d'ensemble / Etude de requalification urbaine	Dr Ayme, Condamines I et III, St Martin	Ville	135 000€	27 000 €	20%	Co-financement ANRU et MH	09/2016	18 mois
Etude de diagnostic bâti sur les équipements publics (groupe scolaire)	Dr Ayme, Condamines I et III, St Martin	Ville	25 000 €	5 000 €	20%		11/2016	3 mois

Article 10 – Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet.

Article 11 - Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève à la fin d'une période de 18 mois maximum à compter de sa signature, estimée pour le second semestre 2017. L'ensemble du programme de travail devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole.

Article 12 - Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention de renouvellement urbain.

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

13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

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

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

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

13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 6 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.
Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU, relatif au NPNRU.
Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 194 250 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 6. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 – Le financement des opérations par l'Anah

Sans objet.

13.3.3 - Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 6, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Comme indiqué à l'article 8.4, la Région finance deux opérations du programme de travail. Les aides accordées par la Région sont mentionnées dans le tableau en annexe 6 et leurs modalités d'intervention seront précisées par la Région.

13.4 Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.
Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5 Conséquences du non-respect des engagements

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

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

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

13.6 Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7 Traitement des litiges

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

13.8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

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

Les signataires

Fait en 8 exemplaires originaux à Cavaillon, le[1] 31 MARS 2017,

L'ANRU, représentée par son délégué territorial Monsieur Bernard GONZALEZ, Préfet du département de Vaucluse, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »,

Le représentant de l'Etat,
Le Préfet de Vaucluse,

Bernard GONZALEZ

Le représentant de l'ANRU,
Le délégué territorial,

Bernard GONZALEZ

Le représentant de la commune de Cavaillon,
Le Député-Maire,

Monsieur Jean-Claude BOUCHET

Le représentant de
Luberon Monts de Vaucluse,
Le Président,

Monsieur Gérard DAUDET

Le représentant de Mistral Habitat,
Le directeur général,

Monsieur Philippe BRUNET-DEBAINES

Le représentant du Conseil
Départemental de Vaucluse,
Le Président,

Monsieur Maurice CHABERT

Le représentant de la Caisse des
Dépôts et Consignations,
La Directeur régional,

Monsieur Bernard CURNIER
Christelle ASSIE
Direc[illegible]toriale
Alpes [illegible]use

Le représentant de la Région PACA,
Le Président,

Monsieur Christian ESTROSI

[1] Apposée par le dernier signataire

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville (page 19).

2. Plan du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU (page 28).

3. Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement (page 29).

4. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation (page 18).

5. Planning de réalisation des actions du programme de travail en mois (page 34).

6. Tableau financier du protocole de préfiguration (en annexe 6).

7. Note d'opportunité relative à la demande de dérogation des travaux par anticipation des bâtiments H et B

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst?me d'information le : 13/09/2016 ? 14:57)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 510 — **LOCALISATION** — **CONTRIBUTIONS** — **PRETS** — **ECHEANCIER**

ZONE INTERVENTION — INSEE QPV — INSEE COMMUNE

84035/Cavaillon/QPV régional/Quartiers Dr Ayme Condamines Barillon Saint Martin Bo — QP084020 — 84035

PORTEUR DE PROJET

COMMUNE DE CAVAILLON

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE
		QPV DE RATTACHEMENT(2) ou assimilé à la commune	LIEU DE REALISATION * de QPV ou assimilé à la commune	NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET														
510 6084020 14 0001 001 direction de projet	NPR	QP084020					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE DE CAVAILLON/218	172 500,00	0,00%	172 500,00	172 500,00
510 6084020 14 0001 002 coordonnateur GUSP	NPR	QP084020					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE DE CAVAILLON/218	70 875,00	0,00%	70 875,00	70 875,00
510 6084020 14 0001 003 AMO/architecte urbaniste d'ensemble/etud	NPR	QP084020					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE DE CAVAILLON/218	135 000,00	20,00%	162 000,00	135 000,00
510 6084020 14 0001 004 etude potentiel marché et expertise écono	NPR	QP084020					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE DE CAVAILLON/218	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00
510 6084020 14 0001 005 etude diagnostic bâti sur les équipements	NPR	QP084020					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE DE CAVAILLON/218	25 000,00	20,00%	30 000,00	25 000,00
510 6084020 14 0002 001 Etude thermique et énergétique	NPR	QP084020					0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	31 000,00	20,00%	37 200,00	31 000,00
510 6084020 14 0002 002 Etude de potentiel de restructuration des	NPR	QP084020					0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	59 000,00	20,00%	70 800,00	59 000,00
510 6084020 14 0003 001 etude disponibilité foncière/marché immob	NPR	QP084020					0,00	0,00	0,00	84/CC LUBERON MONTS DE VAUC	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		553 375,00		615 375,00	553 375,00
TOTAL				0		0	0,00				553 375,00		615 375,00	553 375,00

	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt Bonifié AL	Démarrage Année	Démarrage semestre	Durée en semestre	vérif
		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
510 6084020 14 0001 001 direction de projet	131 500,00	76,23%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	41 000,00	23,77%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
510 6084020 14 0001 002 coordonnateur GUSP	55 875,00	78,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	21,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
510 6084020 14 0001 003 AMO/architecte urbaniste d'ensemble/etud	27 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	27 000,00	20,00%	20 250,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 750,00	45,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
510 6084020 14 0001 004 etude potentiel marché et expertise écono	6 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 000,00	30,00%	5 000,00	16,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
510 6084020 14 0001 005 etude diagnostic bâti sur les équipements	5 000,00	20,00%	2 500,00	10,00%	0,00	0,00%	5 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
510 6084020 14 0002 001 Etude thermique et énergétique	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
510 6084020 14 0002 002 Etude de potentiel de restructuration des	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	29 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	29 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
510 6084020 14 0003 001 etude disponibilité foncière/marché immob	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	225 375,00	40,73%	17 500,00	3,16%	0,00	0,00%	32 000,00	5,78%	65 250,00	11,79%	10 000,00	1,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 000,00	1,63%	194 250,00	35,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL	225 375,00	40,73%	17 500,00	3,16%	0,00	0,00%	32 000,00	5,78%	65 250,00	11,79%	10 000,00	1,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 000,00	1,63%	194 250,00	35,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

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

Bernard GONZALEZ

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS FINANCIERES (extrait du sya1?ma d'information le 13/09/2016 ? 14:57)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 510 — **LOCALISATION**

ZONE INTERVENTION — INSEE QPV — INSEE COMMUNE

84035/Cavaillon/QPV régional/Quartiers Dr Ayme Condamines Barillon Saint Martin B — 84020 — 84035

PORTEUR DE PROJET

COMMUNE DE CAVAILLON

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 2 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financière/regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations phasées élémentaires(ok et d'une attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS			COUT PAR	MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	CONTRIBUTIONS																PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	ECHEANCIER			
		QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)	LIEU DE REALISATION N° de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Demarrage Année	semestre	Durée en semestre	vérif
																%		%		%		%		%		%		%		%		%								
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
510 6084020 14 0001 direction de projet, coordonnateur GUSP, AMO	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE DE CAVAILLON/218	433 375,00	8,77%	471 375,00	433 375,00	225 375,00	52,00%	2 500,00	0,58%	0,00	0,00%	32 000,00	7,38%	20 250,00	4,67%	10 000,00	2,31%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 000,00	2,08%	134 250,00	30,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
510 6084020 14 0002 Etude thermique et énergétique, Etude de pot	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	90 000,00	20,00%	108 000,00	90 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	45 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	45 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
510 6084020 14 0003 etude disponibilité foncière/marché immobili	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	84/CC LUBERON MONTS DE VAUC	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				**0**		**0**	**0,00**	**0,00**	**0,00**		**553 375,00**		**615 375,00**	**553 375,00**	**225 375,00**	**40,73%**	**17 500,00**	**3,16%**	**0,00**	**0,00%**	**32 000,00**	**5,78%**	**65 250,00**	**11,79%**	**10 000,00**	**1,81%**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**	**9 000,00**	**1,63%**	**194 250,00**	**35,10%**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00**				
TOTAL				0		0	0,00				553 375,00		615 375,00	553 375,00	225 375,00	40,73%	17 500,00	3,16%	0,00	0,00%	32 000,00	5,78%	65 250,00	11,79%	10 000,00	1,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 000,00	1,63%	194 250,00	35,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

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

Bernard GONZALEZ

NOTE D'OPPORTUINITE
DEMANDE DE DEROGATION
TRAVAUX PAR ANTICIPATION DES BATIMENTS B et H

Le 12 juillet 2010, tous les partenaires étaient réunis pour signer la convention de requalification urbaine nous permettant d'amorcer la transformation du quartier du docteur Ayme et de pouvoir apporter aux habitants une amélioration significative de leur qualité de vie.

Toutefois, sur les 657 logements que constituent la Résidence du docteur Ayme, seulement, 169 d'entre eux ont pu s'inscrire dans la convention « cœur de projet resserré ».

Pour autant, il a paru nécessaire à MISTRAL HABITAT, de s'engager à poursuivre les réhabilitations après cette 1ere tranche en réponse aux pathologies techniques du patrimoine et aux attentes de nos locataires, pouvant se sentir exclus de ce grand chantier de réhabilitation.

C'est dans cet objectif et dans le respect de nos engagements pris dans la convention « cœur de projet » , que nous avons dès 2012 et avant la fin des travaux de la 1ere tranche, mandaté un architecte.

Toutefois, fin 2014 la réforme de la politique de la ville, inscrit la résidence du docteur Ayme dans la « nouvelle géographie prioritaire » du programme de renouvellement au niveau Régional nous amenant à suspendre les études engagées sur les 488 logements concernés.

La résidence « Docteur Ayme » a été construite en deux temps, 1970 et 1975 et n'a connu aucun programme lourd de réhabilitation, exceptés pour les bâtiments I.J.K.D.N qui ont pu bénéficier de la convention « cœur de projet » en 2010.

Les bâtiments restants présentent un certain nombre de pathologies nous amenant à poursuivre notre programmation de réhabilitation tout en nous inscrivant dans le programme de renouvellement urbain.

Sans remettre en cause les enjeux et la stratégie du NPRU et au regard des urgences de travaux sur les bâtiments B & H révélés par le diagnostic de notre maitrise d'œuvre nous sollicitons un démarrage anticipé des travaux pour les bâts B & H.

A noter que, de part la situation géographique des ces bâtiments, en lisière du cœur de projet resserré et de leur configuration dans le quartier, l'intervention sur ces derniers n'est pas susceptible de remettre en cause la stratégie globale du quartier tel que souhaité par l'ANRU et les partenaires au projet.

De plus, le report dans le temps par MISTRAL HABITAT de son engagement et de sa communication auprès des locataires sur la poursuite des réhabilitations, en continu avec la 1ere tranche, risque de fragiliser le climat social existant d'ores et déjà tendu.

FICHE DESCRIPTIF DE L'OPERATION

CAVAILLON, Vaucluse

RESIDENCE "Docteur AYME"
Bâtiment s B et H

Réhabilitation de 98 logements sociaux

Maître de l'ouvrage

MISTRAL HABITAT
38, Boulevard Saint Michel
B.P. 65
84005 AVIGNON Cedex
Tel: 04.90.14.72.00.

DONNEES PATRIMONIALES DE L'OPERATION

Le projet se situe rue Jules Vernes sur la commune de CAVAILLON dans le département du Vaucluse.

Il concerne la réhabilitation de deux bâtiments d'habitations collectives en R+4 de 49 logements chacun, répartis comme suit :

BATIMENT B :

Bâtiment en **R+4 d'une hauteur d'environ 14 m,** avec des toitures-terrasses non accessibles.

Les rez-de-chaussée sont composés d'appartements et de locaux communs.

☐ Au total 5 entités bâties
☐ Au total 5 entrées dont chacune dessert entre 9 et 10 logements
☐ 5 escaliers, chaque palier dessert 2 logements

Le chauffage central est collectif (chaufferie fonctionnant au Gaz en cogénération). ECS individuelle par chauffe-bain au gaz de ville (ventouses).

- **Bât. B 49 logements : 3 T1, 9 T2, 28 T3, 5 T5, 4 T6**

5 Locaux communs
1 transfo

Pour une Surface Habitable et un loyer moyen de :

LTYP	**LOYER MH Avant trvx**	CHARGES HORS CHAUFF Avant trvx	Conso Chauffage / mois Avant trvx	COUT GLOBAL L+C+Conso Avant trvx
TYPE 1	165,75	26,74	23,78 €	216,27 €
TYPE 2	217,11	34,06	36,08 €	287,25 €
TYPE 3	242,79	39,11	42,64 €	324,54 €
TYPE 5	333,84	49,9	62,32 €	446,06 €
TYPE 6	359,52	52,94	68,06 €	480,52 €

BATIMENT H :

Bâtiment en **R+4 d'une hauteur d'environ 14 m,** avec des toitures-terrasses non accessibles.

Les rez-de-chaussée sont composés d'appartements et de locaux communs.

☐ Au total 5 entités bâties
☐ Au total 5 entrées dont chacune dessert entre 9 et 10 logements
☐ 5 escaliers, chaque palier dessert 2 logements

Le chauffage central est collectif (chaufferie fonctionnant au Gaz en cogénération). ECS individuelle par chauffe-bain au gaz de ville (ventouses).

49 logements : 0 T1, **9 T2, 24 T3,** 0 T4, **16 T5,** 0 T6
5 Locaux communs
1 transfo

LTYP	**LOYER MH**	CHARGES HORS CHAUFF	Conso Chauffage / mois	COUT GLOBAL L+C+Conso
TYPE 2	226,45	34,06	36,08 €	296,59 €
TYPE 3	242,79	37,95	42,64 €	323,38 €
TYPE 5	333,84	49,9	62,32 €	446,06 €

Le classement énergétique : Des bâtiments énergivores

B.E.T. APPY - AVIGNON - 15/01/13 -



Le site actuel, présente des caractéristiques énergétiques mauvaises : il se classe en catégorie E en termes de consommation d'énergie primaire,

Les émissions de CO2 le classe en catégorie E, ce qui s'explique de deux manières : l'utilisation de gaz comme combustible de chauffage d'une part, et l'état du réseau de distribution de chaleur
D'autre part, qui apparaît au niveau des images thermographiques, signe d'une isolation insuffisante

255.55 **kWhep/m².an**

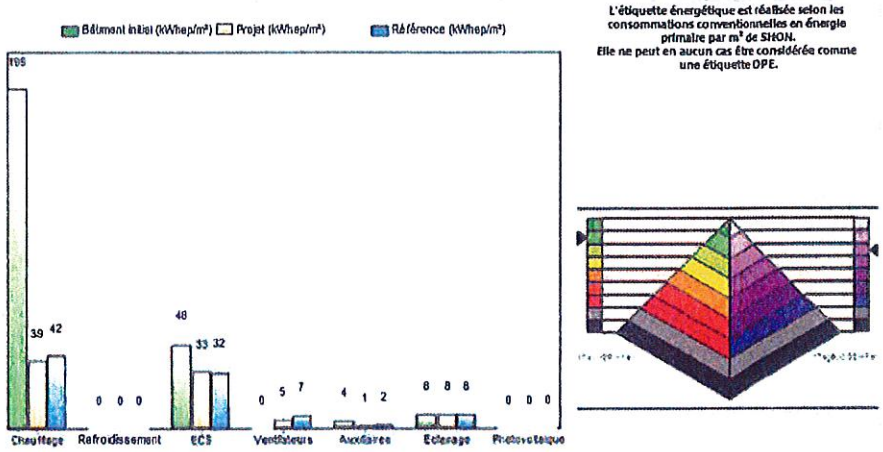
DONNEES TECHNIQUES DE L'OPERATION

1- Amélioration du confort thermique : 66 %

Objectif : Améliorer la performance énergétique des bâtiments et générer des économies de charges

Avant travaux Classement D : 255.55 **kWhep/m².an**
Après travaux Classement B 86.90 **kWhep/m².an**

Soit une Amélioration énergétique estimée à 70 %



Isolation des façades et des toitures

- Le traitement des façades qui recevront une isolation thermique renforcée par l'extérieur, le remplacement de l'isolation en toiture ainsi que le rajout d'une isolation entre les locaux non chauffés contribueront grandement à l'amélioration du confort thermique comme à la diminution des charges locatives liées au chauffage.

- Après un désembouage, les corps de chauffe de type convecteur seront remplacés par des radiateurs haute pression en acier avec rajout de vannes d'isolement et de réglage, augmentant le rapport de restitution calorifique.

- Le traitement des toitures sera forcément accompagné par une réfection du complexe iso-étanche, rendu aussi nécessaire par les remplacements des organes de ventilation et le rajout d'équipements divers liés aux travaux d'électricité et de sécurité.

- Ces travaux d'isolation seront complétés par le traitement des sous faces de plancher des logements situés au-dessus de locaux non chauffés, il en sera de même pour les parois donnant sur ce même genre de locaux.

Economies sur la gestion et les charges locatives

- Luminaires à basse consommation et détection de présence temporisée, interrupteur crépusculaire pour l'éclairage extérieur,
- Mise en place d'une Ventilation avec extracteurs simple flux à commutation électronique,
- Isolation thermique par l'extérieur, isolation des locaux non chauffés, création d'un sas dans les halls d'entrée.
- Le remplacement de la ventilation sera aussi prévu pour chaque bâtiment avec la pose de grilles d'extraction hygro réglables.

Exemple de gain estimé sur charges chauffage : Gain de **50%** au lieu des 66 % - Principe de précaution

LTYP	S HAB	Conso Chauffage / mois Avant trvx	Conso EnR CHAUFF Après	≠	%
TYPE 1	44	23,78 €	11,89 €	-11,89 €	-50%
TYPE 3	75	42,64 €	21,32 €	-21,32 €	-50%

2- Amélioration du confort de Vie

Convivialité et confort des espaces

- La redéfinition des halls et des paliers se fera en supprimant les espaces résiduels (impasse & renfoncement), le choix des matériaux se fera en fonction d'un critère de pérennité tout en valorisant les supports traités : parois des hall habillés de grès cérame texturé (effet de matière), sols recouvert par du carrelage grés cérame et avec un support acoustique aux étages ; les escaliers auront la même unité de matériaux ; un thème colorimétrique lumineux sans effet de mode ou ostentatoire finalisera la cohésion visuelle.
- L'éclairage conçu comme une liaison entre l'extérieur (porte de hall avec vitrage SP10) et les étages sans lumière naturelle sera constitué de luminaires à basse consommation et détection de présence, qui agiront tel un guide.

Accessibilité PMR

- marquage au sol jusqu'aux paliers d'étage. La porte des halls d'entrée avec contrôle d'accès sera pré équipée de moteur assistant leur ouverture sur commande spécifique dont tous les organes seront positionnés entre 0,90 m et 1,30 m.

Contrôle d'accès et sécurité

- Afin de restituer un aspect résidentiel à chaque bâtiment, il est prévu la mise en place de portes anti vandalisme avec vitrage SP10 intégrant un système de contrôle d'accès Vigik programmable par télégestion. Une interphonie pré équipé d'une caméra vidéo et de clavier pour PMR.

- De la même façon les portes des locaux annexes seront aussi contrôlées par le même système. Tous ces ouvrants auront un ferme porte intégré empêchant le blocage des portes en position ouverte.

- La sécurité incendie traitera aussi toutes les portes des parties communes et des gaines techniques qui auront un degré coupe-feu et dont l'accès sera restrictif.

Mise en conformité des installations électriques

- A partir du nouveau tableau de protection qui intègrera le disjoncteur général, le comptage et le coffret de réseaux courants faibles ; l'ensemble de l'installation électrique sera refaite dans le respect des dernières normes NFC & UTEC

- Les courants faibles seront entièrement refaits avec la distribution de prises dans toutes les principales pièces de vie. Il est proposé la mise en place d'une antenne TNT et de 3 paraboles mutualisées par groupe d'immeubles.

Remplacement des installations sanitaires

- Il est prévu le remplacement de tous les sanitaires et robinetterie ainsi que la reprise de leur distribution/évacuation avec révision des chutes d'Eaux Usées. La réfection des colonnes montantes d'eau potable sera aussi traitée. Ces équipements auront des limiteurs de débit (WC et robinetterie).

DONNEES SOCIALES DE L'OPERATION : PRISE EN COMPTE DU LOCATAIRE ET VERS UNE NOUVELLE ATTRACTIVITE

MISTRAL HABITAT souhaite porter le projet de réhabilitation en prenant compte de la dynamique sociale à l'échelle des deux bâtiments.

La réhabilitation qui s'inscrit dans un programme de renouvellement urbain doit pouvoir répondre :

- Aux besoins des locataires en place ; tel a été la mission proposée à une Maitrise d'œuvre sociale, qui nous a permis de disposer d'un état précis sur les attentes des locataires,

- Redonner de l'attractivité résidentielle aux quartiers concernés par les opérations afin d'y développer une mixité sociale.

  Cette mixité sociale devait être facilitée par les partenariats à travers les commissions d'attribution

Sur 77 familles rencontrées, 27 formulent une demande de mutation soit 35% des ménages ce qui est relativement conséquent ;
1 demande de décohabitation a également était déposée auprès de l'agence.

DONNEES FINANCIERES

Montage financier Prévisionnel sans les aides de l'ANRU

Opération :	**RESIDENCE DU DOCTEUR AYME bats B & H - Droit Commmun**	255 kWh/m² E
Ville :	**CAVAILLON**	86 kWh/m² B

PLAN DE FINANCEMENT Prévisionnel

DEPENSES (TVA variable)		Euros	ratio /logt
Charge Foncière	0,13%	5 100,00	52,04
Bâtiment (Travaux tous corps d'état)	96,65%	3 752 332,68	38 289,11
Honoraires	11,96%	434 046,84	4 429,05
Révisions	0,00%	0,00	0,00
Actualisations	1,25%	114 101,76	1 164,30
			0,00
			0,00
TOTAL Prix de Revient	100%	4 305 581,28	43 934,50
Arrondi à		4 305 581 €	

RECETTES			ratio /logt
Subventions CG84	2,28%	98 000	1 000,00
Subventions CG84 -MAJORATION THEI	1,37%	58 800	600,00
Subventions Région PMR	0,46%	19 795	201,99
Subventions Région C de Vie -&therm	10,83%	466 484	4 760,04
Subventions Région	0,00%		0,00
Subvention ETAT ANRU de 0 à 10000€/logt	0,00%	0	0,00
Subvention ETAT ANRU >10 000€/logt 10%	0,00%	0	0,00
Subvention ETAT ANRU +10% si BBC	0,00%	0	
Subvention CG (ANRU)	0,00%		
Subvention ADEME Enr bois	0,00%		
Subvention ADEME Enr Solaire	0,00%		
PAM	55,47%	2 388 502	24 372,47
Ecopret (de 230 KWm2 à 150 kwm2/ prêt est fonction du gain	29,59%	1 274 000	13 000,00
	0,00%		0,00
Prêt Complémentaire Bancaire	0,00%	0	0,00
Fonds Propres	0,00%	0	0,00
TOTAL Recettes	100%	4 305 581	43 934,50
TOTAL Subventions	14,94%		6 562,03

ECHEANCIER

Concertation locative : En cours
Dépôt de financement : Novembre 2016

Début Travaux : Fin 1er trimestre 2017