

PROTOCOLE DE PREFIGURATION

PROJET DE
RENOUVELLEMENT
URBAIN CO-FINANCE PAR
L'AGENCE NATIONALE
POUR LE
RENOUVELLEMENT
URBAIN (A.N.R.U.)

- QUARTIER DE L'AYGUES-



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

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

SIGNATAIRES

- - 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 d'ORANGE représentée par Monsieur Jacques BOMPARD, 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 des Pays de Rhône et Ouvèze, représenté par Monsieur Alain ROCHEBONNE, Président,
- - 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.

TABLE DES MATIERES

Contexte administratif	5
La Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (C.C.P.R.O.)	5
Le Syndicat mixte pour le SCOT du Bassin de vie d'Avignon	5
Cadre réglementaire.....	6
Plan Local d'Urbanisme.....	6
La compatibilité du PLU avec les documents supra communaux	6
Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	7
Cadre législatif.....	7
ARTICLE 1. LE QUARTIER D'INTERET REGIONAL	11
1.1 Contexte général	14
1.1.1 - Situation géographique.....	14
1.1.2 – Accès et desserte	15
1.1.3 – Equipements et services de proximité	16
1.1.4 – Environnement paysager.....	16
1.1.5 - La restructuration de la zone commerciale dite du « Faubourg de l'Arc »	20
1.2 La résidence de l'Aygues.....	22
1.2.1 - Diagnostic.....	23
1.2.2 - Les réalités sociodémographiques de la résidence.....	26
1.2.3 - Une particularité : la présence du Centre Social "Pierre Estève"	27
1.2.4 - Les attentes des habitants	27
ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISES AU PRESENT PROTOCOLE	29
2.1 Orientations stratégiques Contrat de Ville.....	29
2.2 Orientations stratégiques ANRU	29
2.3 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain	29
2.3.1 - Renouvellement urbain.....	30
2.3.2 - Désenclavement et insertion du quartier dans la ville	30
2.3.3 - Réponse aux attentes des habitants	30
2.3.4 – Démarrage d'une action de Gestion Urbaine Sociale de Proximité	31
2.3.5 - Une participation active des habitants à la conception et la mise en œuvre des projets	31
ARTICLE 3. POINT D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE.....	31
ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE	32
4.1 L'embauche d'un chef de projet ANRU.....	32
4.2 Mise en place de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité	32

4.3 Etudes préalables	32
ARTICLE 5. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET	33
5.1 Le conseil citoyen.....	33
5.2 Les autres moyens d'information et de concertation.....	33
ARTICLE 6. PILOTAGE ET CONDUITE DE PROJET	34
6.1 Pilotage stratégique	34
6.2 Pilotage opérationnel.....	34
6.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	34
ARTICLE 7. OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL	35
7.1 Modalités de financement de l'ingénierie de projet.....	35
7.2 Modalités de financement des études du programme de travail	36
7.3. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail.....	36
ARTICLE 8. DUREE DU PROTOCOLE	37
ARTICLE 9. CONDITIONS DE FINALISATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU	37
ARTICLE 10. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION RELATIVE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014.....	37
ARTICLE 11. CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION	37
11.1 – Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	37
11.2 – Plan de financement des opérations financées par l'ANRU	38
11.3 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence	38
11.4 – Contrôle et audits	38
11.5 - Conséquences du non-respect des engagements	38
11.6 – Clause de renégociation du protocole.....	39
11.7 – Traitement des litiges	39
ANNEXE – TABLEAU FINANCIER	40

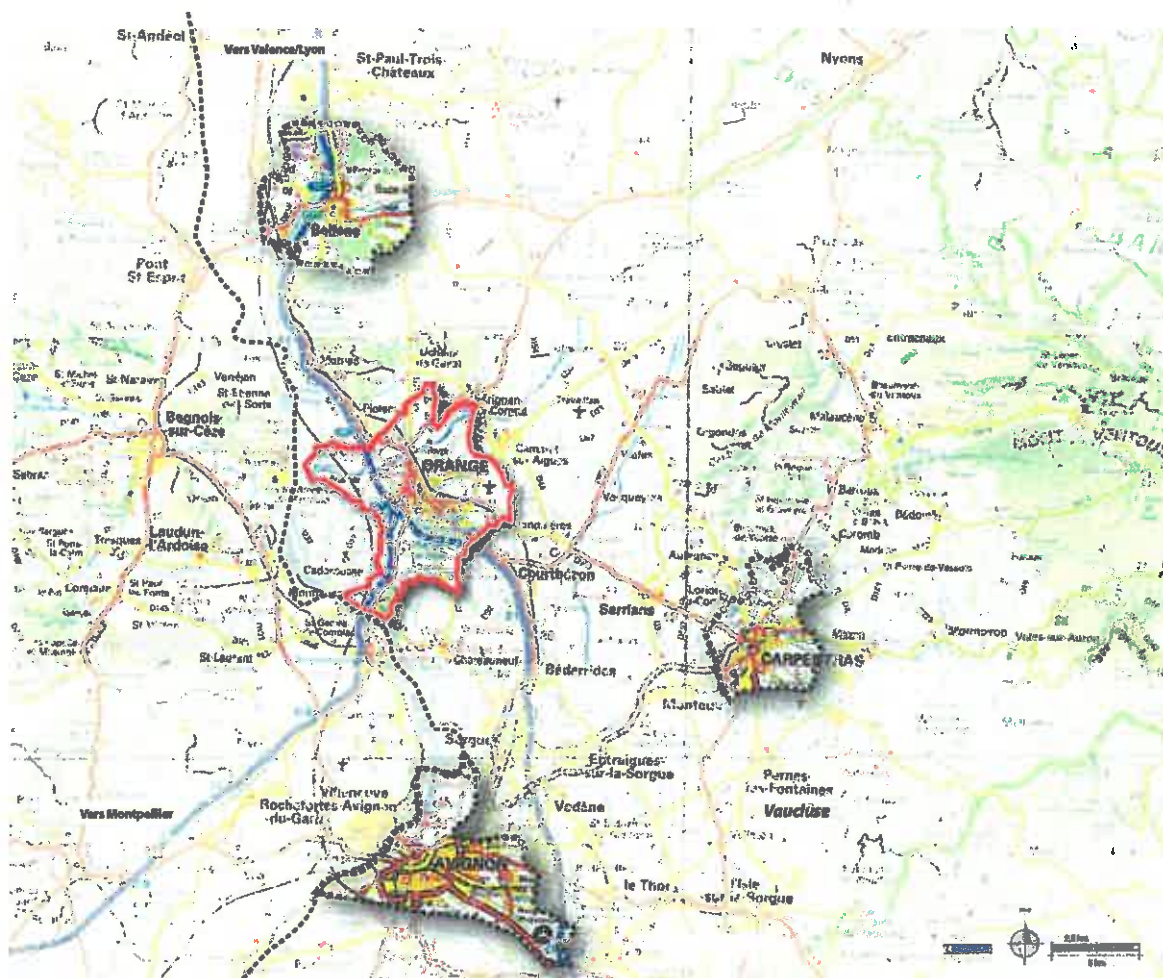
PREAMBULE

La Commune d'Orange est située à l'ouest du département de Vaucluse. Son emprise territoriale (74,3km²) est limitée par la rive gauche du Rhône et est en contact avec dix Communes dont huit dans le département de Vaucluse et deux dans le Gard. Ville de 29 645 habitants (INSEE 2012), Orange est la deuxième ville du Département après Avignon.

Orange, est un territoire riche d'histoire et de traditions. En effet, au-delà de quelques caractéristiques architecturales, c'est tout un patrimoine que la ville d'Orange met en avant, à travers les richesses que recèle son cœur historique : le Capitole sur la Colline St Eutrope, la Cathédrale Notre Dame de Nazareth ...et surtout deux monuments classés au patrimoine mondial de l'UNESCO à savoir le Théâtre Antique et l'Arc de Triomphe.

Le positionnement de Orange sur un des axes majeurs de circulation et de communication de France voire d'Europe (l'axe Valence-Lyon-Paris vers le nord, Marseille-Italie vers le sud-est et Montpellier - Espagne vers le sud-ouest) lui vaut une accessibilité exceptionnelle.

En outre, Orange est située sur un nœud des réseaux routier et ferroviaire. Cette position de carrefour est un atout inestimable pour la ville d'Orange.



Contexte administratif

La Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (C.C.P.R.O.)

Orange est rattachée depuis le 1er janvier 2014 à la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (CCPRO), suite à un arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 étendant le périmètre de la Communauté de communes. Créée en 1993, cette intercommunalité regroupe également les communes de Bédarrides, Caderousse, Jonquières, Courthézon, Sorgues et Châteauneuf-du-Pape¹. D'une superficie de 21 010 hectares, elle compte 67 966 habitants en 2013. L'intercommunalité représente 12,4% de la population du Vaucluse et son territoire occupe environ 7% de la superficie du département. La ville d'Orange concentre plus de 40% de la population de la Communauté de communes et celle de Sorgues près de 30%.

Ses compétences sont :

- aménagement du territoire ;
- développement économique ;
- protection et mise en valeur de l'environnement ;
- lutte contre les inondations et gestion des milieux aquatiques ;
- assainissement pluvial ;
- politique du logement et du cadre de vie ;
- tourisme ;
- prévention contre les risques majeurs ;

Le Syndicat mixte pour le SCOT du Bassin de vie d'Avignon

Rattachée à la CCPRO compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), la commune d'Orange est ainsi intégrée au périmètre du SCoT du bassin de vie d'Avignon, par délibération du Conseil communautaire du 9 janvier 2014.

Les compétences du Syndicat Mixte sont :

- L'élaboration du SCoT du Bassin de vie d'Avignon
- Le suivi de la réalisation des objectifs préconisés par le SCoT
- La gestion dans le temps du document et des modifications/révisions éventuelles

Le document permet de fixer les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des territoires urbanisés à l'échelle du bassin de vie. De valeur supérieure aux documents locaux d'urbanisme, il fixe les grands équilibres à maintenir entre les espaces urbains et à urbaniser, les espaces naturels, agricoles ou forestiers, ainsi que les objectifs pour un développement durable et équilibré.

Le SCoT assure la mise en cohérence des politiques sectorielles en matière d'habitat, de déplacement, d'équipement commercial ou d'environnement menées par les différentes collectivités, et leur traduction harmonieuse dans les documents locaux d'urbanisme (PLU). Le Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon a été créé par Arrêté inter-préfectoral le 29 décembre 2003.

¹ Une modification du périmètre interviendra le 1^{er} janvier 2017 par la sortie des villes de Sorgues et Bédarrides de la CCPRO

Cadre réglementaire

Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 30 Avril 2015, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire afin de :

« Au-delà des évolutions législatives et réglementaires (Lois Grenelle, ALUR, AVENIR...) intervenues depuis l'approbation du P.L.U. le 25 Mars 2013, la Commune d'ORANGE, par la révision du P.L.U., souhaite répondre entre autres aux objectifs suivants :

- Lutter contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en assurant les besoins nécessaires pour la commune en matière de logements et d'activités, dans le respect des objectifs du P.L.H. de la C.C.P.R.O. (en cours de révision) et dans le respect des dispositions du S.C.O.T. du Bassin de Vie Avignon (en cours de révision) ;
- Revoir les zones d'extensions de l'urbanisation avec les exigences suivantes :
 - Assurer la cohérence architecturale et urbaine entre les développements futurs et le tissu existant. Les nouvelles constructions devront créer de nouveaux quartiers présentant un cadre de vie agréable (qualité architecturale, paysagère ; mixité des fonctions ; développement des transports doux ou en communs) ;
 - Assurer une densité de construction raisonnable en accord avec la morphologie urbaine de la commune, tout en respectant les objectifs à venir du P.L.H. et les orientations du futur S.C.O.T..
- Prendre en compte de façon plus précise et plus pertinente que le P.L.U. actuel les corridors écologiques identifiés sur la commune (Trame Verte et Bleue, zones humides), selon les orientations du S.C.O.T. et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;
- Développer/proposer une offre culturelle, sportive et de loisirs répondant aux besoins de la population (création d'une base de loisirs, complexe sportif, projet de complexe aquatique des Cèdres, parcours patrimonial...) ;
- Améliorer les déplacements tous modes et le stationnement en assurant un partage équilibré de l'espace entre les différents modes de déplacements, en favorisant les modes alternatifs à la voiture, en développant le stationnement public
- (...) » Extrait de la délibération

Le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement ont été présentés aux élus ainsi qu'aux personnes publiques associées et consultées puis il s'agira de travailler sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.... La procédure de révision devrait aboutir courant 2017.

La compatibilité du PLU avec les documents supra communaux

o Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)

La Communauté de Communes des pays de Rhône et Ouvèze a approuvé en janvier 2012 un Programme Local de l'Habitat pour la période 2012-2016. Il a pour objectif de déterminer une politique globale de l'habitat, à la croisée des options d'aménagement du territoire et des politiques concrètes du logement pour tous, pour favoriser le développement économique et l'épanouissement du territoire intercommunal.

Le document est en cours de révision afin d'intégrer la ville d'Orange pour la période à venir. Cependant, la modification du périmètre de l'intercommunalité par la sortie de Sorgues et de Bédarrides suspend cette révision.

o Le Schéma de Cohérence Territoriale du BVA

Deux ans après son approbation, le SCOT est de nouveau en révision (Délibération du 1^{er} juillet 2013) afin de :

- répondre aux exigences de la loi Grenelle et de la loi ALUR
- renforcer les ambitions du projet et mieux prendre en compte la diversité et les spécificités du territoire

- intégrer les communes de Pujaut, Sauveterre et Orange

Le PLU devra également :

- être compatible avec le SDAGE, les zones de bruit relatives à la BA 115 ;
- prendre en compte le SRCE...

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 Février 2016.

Cadre législatif

L'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, modifiée par la loi ALUR, impose aux Communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants, d'avoir un nombre total de logements sociaux égal à 25% des résidences principales.

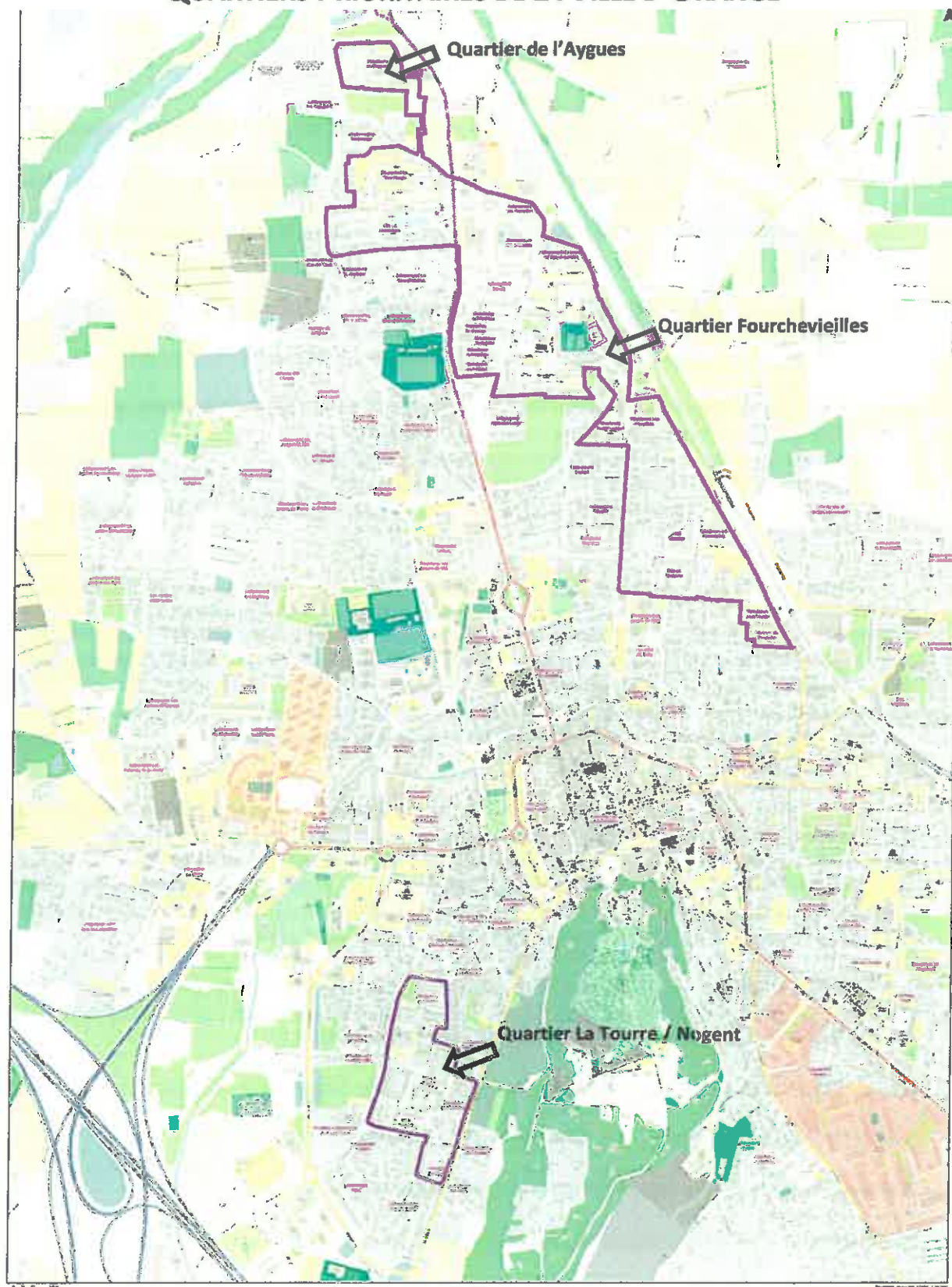
En 2015, on dénombre 2860 logements sociaux sur ORANGE soit environ 6500 habitants.

Le parc locatif social de la Commune représente ainsi plus de 21% du parc de résidences principales, part largement supérieure à celle du département (13,3%), mais qui ne permet pas d'atteindre les objectifs de la loi SRU modifiée (25%).

Il existe 5 bailleurs sociaux sur Orange, les plus importants sont Grand Delta Habitat (937 logements en 2014) et Mistral Habitat (909 logements en 2014). Les logements sociaux construits entre 1948 et 1974 se concentrent principalement dans les quartiers de l'Aygues, Fourchevieilles Comtadines (4340 habitants), et la Tourre-Nogent / Nogent Saint Clément (1180 habitants)

Ainsi, dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 et de la nouvelle géographie de la politique de la ville, ces trois quartiers constituent 2 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Un contrat de ville a été signé le 17 décembre 2015.

QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE D'ORANGE



Ces trois quartiers connaissent un taux de pauvreté (calculé en revenu par habitant) largement supérieur aux moyennes nationale, départementale et communale.

A l'échelon local, ces trois quartiers sont ainsi caractérisés par :

- Un taux de chômage important ;
- Un niveau de délinquance, de mineurs entre autres, élevé ;
- Une concentration de logements sociaux supérieure, dans un état qui part de la construction nouvellement rénovée à celle à réhabiliter d'urgence ;
- Un niveau d'études et de qualification plus bas (pour la ville et les quartiers) que dans le reste du département ;
- Une population dont la structure familiale est marquée par la monoparentalité, de très jeunes enfants et mères.

Diverses conséquences s'attachent à cette description sommaire des caractéristiques principales des quartiers :

- Une réussite éducative des enfants limitée ou difficile et des besoins marqués en terme de soutien scolaire, apprentissage des codes sociaux inhérents à la conduite personnelle dans les structures éducatives...) ;
- Une parentalité en question, en particulier sur les questions d'accompagnement scolaire ou de santé ;
- Des problématiques d'apprentissage et de maîtrise de la langue ;
- Un accès aux politiques et aux équipements culturels et sportifs limités ;
- Un accès à l'emploi difficile, en particulier pour les femmes et les jeunes ;
- un tissu associatif qui reste à développer, même si la présence de quelques structures sur lesdits quartiers est évidente.

Le quartier de l'Aygues, représente par ailleurs une problématique particulière et des dysfonctionnements majeurs qui demandent une action concertée sur le plan urbain et social qui relève d'un soutien de l'ANRU. La ville d'Orange est consciente que ce quartier d'entrée de ville, de 260 logements et dont le taux d'occupation est de 50.38 % -soit 131 logements occupés- marquée par une très grande vétusté de ses bâtiments, pour la plupart fermés, doit être appréhendé d'une manière renforcée. Ainsi, parmi 15 bâtiments construits en 1972 -1973, 4 sont actuellement fermés (G, J, L et M) représentant 98 logements. Les 31 autres logements vacants sont localisés sur le reste des bâtiments « ouverts ». L'absence d'interventions sur cette résidence a causé une situation qui mérite un travail en profondeur.

C'est la raison pour laquelle, l'Etat, l'unique bailleur social (Mistral Habitat) propriétaire des immeubles et la ville d'Orange, soutenue par la CCPRO ont décidé de présenter un projet de renouvellement urbain qui a été retenu, après proposition du Préfet de Vaucluse, dans la liste des quartiers d'intérêt régional par le Préfet de Région et soutenu par l'ANRU. Un partenariat local institutionnel et associatif, dont le Centre Social Pierre Estève s'est constitué dans le but d'en cesser avec les déprédations marquées de cette résidence qui l'a conduit à un isolement fort et que ce territoire retrouve son statut de quartier naturellement rattaché à la Ville.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme a inscrit des emplacements réservés qui devront désenclaver ce quartier pour un contournement de la ville par l'Ouest. Un projet d'extension de la zone commerciale "Intermarché", à l'Est, devrait finir de parfaire l'intégration du site dans le tissu urbain communal.

Considérant les particularités géographiques, urbanistiques, sociales et économiques de ces quartiers ;

Considérant la population importante qui habite et vit dans ces quartiers ;

Considérant leur proximité géographique marquée d'avec le cœur de ville ;

Et considérant la volonté de l'équipe municipale de ne laisser aucun des territoires communaux sans intervention ;

La ville d'Orange s'engage avec les partenaires institutionnels, associatifs et locaux à :

- travailler dans le cadre du contrat de ville au désenclavement de ses territoires ;
- l'amélioration des conditions matérielles et morales de vie de ses habitants ;
- l'amélioration des conditions d'accès aux politiques publics et au droit des mêmes habitants ;
- l'amélioration du niveau de sécurité des quartiers ;
- favoriser la mixité sociale pour une meilleure intégration du quartier dans le projet de ville

ARTICLE 1. LE QUARTIER D'INTERET REGIONAL

Le quartier d'intervention est le quartier prioritaire nommé Fourchevieilles – Comtadines – Aygues comprenant 4 340 habitants pour un revenu médian de 8 500 euros

LE QUARTIER PRIORITAIRE DE FOURCHEVIEILLES – COMTADINES - AYGUES:

✓ Indicateurs clés

Quartier Prioritaire Fourchevieilles Comtadines L'Aygues	
<i>Ce tableau fournit les indicateurs clés de la politique de la ville. Ces indicateurs sont issus du dispositif Revenus fiscaux localisés 2011 de l'INSEE.</i>	
Part des bas revenus en 2011	32.5
Part des personnes de moins 14 ans	22.8
Part des ménages de 6 personnes et plus	5.6
Médiane de la surface du logement (en m ² par personne)	29
Part des Ménages monoparentaux avec jeunes enfants	6
Part des ménages locataires	85.7
Part des ménages installés dans leur logement depuis moins de 5 ans fin 2011	51.3
Part des ménages recevant au moins une allocation de chômage	29.5

Ce quartier se caractérise par la présence de deux écoles primaires, un gymnase, un terrain de foot, une crèche associative et diverses associations culturelles et sportives.

Présence d'un Centre Social, Pierre ESTEVE, au centre de la Résidence de l'Aygues. Il y propose à la fois un accueil des familles, des habitants, un relais vacances et diverses activités répondant aux besoins des habitants : accompagnement à la scolarité (CLAS), aide à la mobilité, ateliers d'alphabétisation socialisante, centre de loisirs. L'association bouquins malins travaille avec les habitants du quartier autour de la littérature jeunesse. Elle occupe un local au sein du square DIDEROT appartenant au bailleur Grand Delta Habitat.

Concernant l'emploi, le pôle emploi fait état d'un taux de 10.3% des demandeurs d'emploi provenant des quartiers politique de la ville. Ces demandeurs ne sont pas moins qualifiés que sur le reste de la commune.

La mission locale est présente au centre du quartier Fourchevieilles, immeuble le Florilège. Au cours de l'année 2014, elle a accueilli 270 jeunes dont 110 provenaient du quartier.

✓ Les aménagements existants du quartier prioritaire

Deux bailleurs sociaux propriétaires au sein du quartier de Fourchevieilles (Grand Delta Habitat et Nouveau Logis Provençal) ont investi au cours des années 2012, 2013 et 2014 dans un programme de rénovation complète de leur patrimoine. Ainsi des aménagements en termes d'isolation thermique ont été produits afin de rendre les immeubles performant énergétiquement.

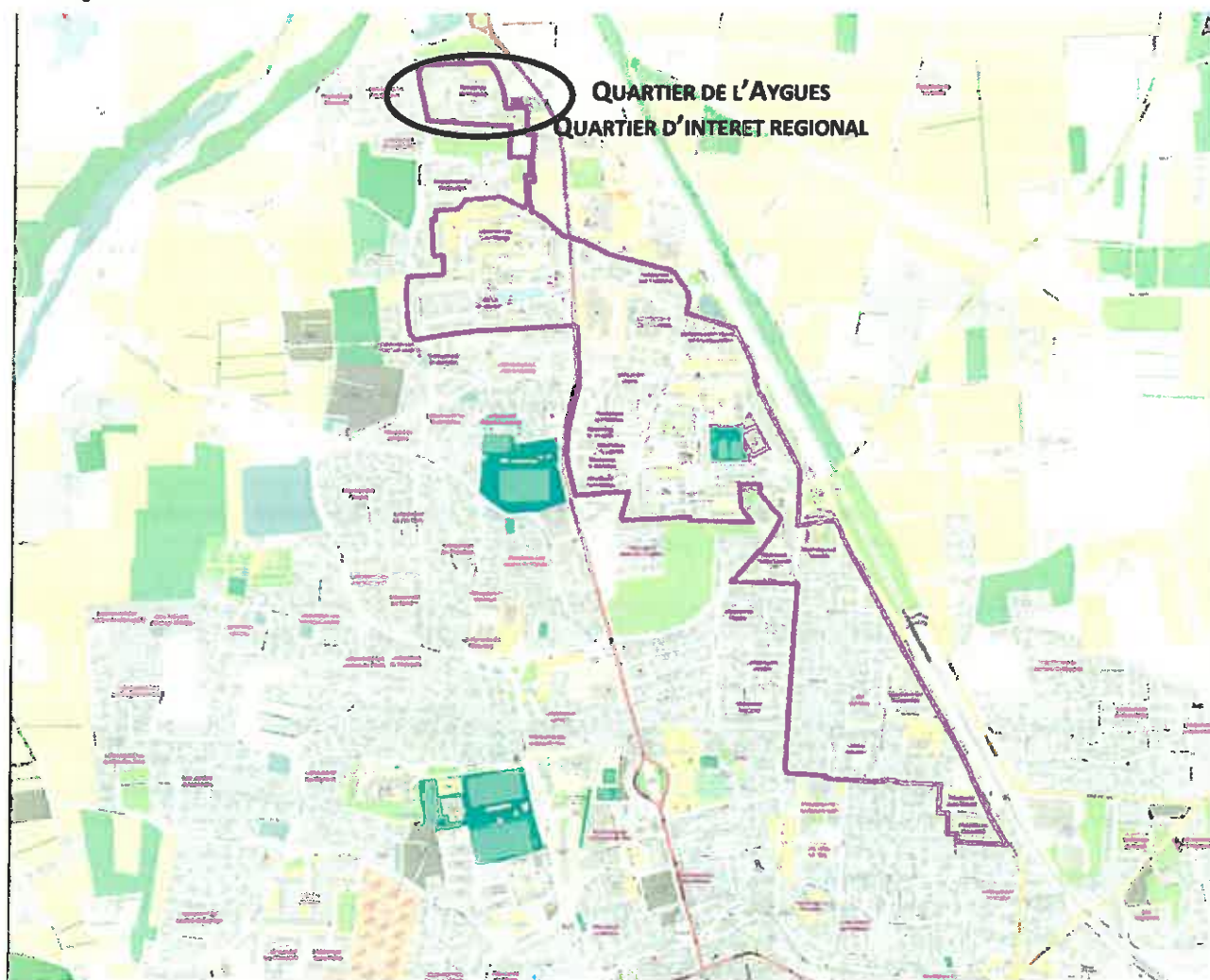
Par ailleurs, des aménagements extérieurs ont aussi été faits améliorant nettement le cadre de vie des habitants. Il est ainsi créé un espace extérieur partagé sis square Diderot où les habitants peuvent se rencontrer et les associations l'utiliser comme lieu d'animation (jardin pour le centre social, animation littérature pour Bouquins malins...)

La Ville a accompagné le bailleur Nouveau Logis Provençal dans la réhabilitation de l'immeuble « Le florilège » en traitant le réaménagement du parking situé au pied de l'immeuble et en sécurisant les accès et dessertes (modifications substantielles des voiries, éclairage public...)

La commune a participé aussi au nouvel aménagement du quartier en y construisant un espace sportif pluridisciplinaire à disposition des habitants de toutes générations (Halle sportive, terrain de football, terrain de Beach volley, gymnase...)

Cette partie du quartier prioritaire a bénéficié au cours des 4 années précédentes de programmes de rénovation d'envergure s'inscrivant dans le premier enjeu du contrat de ville : améliorer l'habitat et le cadre de vie des quartiers prioritaires.

Aussi, il devient urgent que l'extrémité Nord de ce quartier puisse s'inscrire dans cette même thématique. Il est primordial de relancer et d'impulser un projet commun de réhabilitation visant à améliorer de manière significative l'habitat, sa performance énergétique et le cadre de vie des habitants du quartier de l'Aygues pour répondre aux exigences actuelles.



✓ Les réflexions antérieures

En 2002, Mistral Habitat avait initié des réflexions sur un programme de rénovation de la résidence, qui in fine n'a pas été mis en œuvre. Ce dernier proposait, entre autres, de possibles démolitions de bâtiments. A cet effet, les logements ont été progressivement vidés.

En novembre 2012, le Conseil d'Administration de Mistral Habitat a délibéré sur la réhabilitation du bâti, inscrite par ailleurs dans son Plan Stratégique de Patrimoine. En 2013, des travaux ont été menés par le bailleur sur les

réseaux enterrés de chauffage collectif, ces derniers ont été entièrement refaits à neuf. En parallèle, une étude urbaine sur le devenir des espaces extérieurs et des rez-de-chaussée a été menée, en partenariat avec les habitants du quartier de l'Aygues et la commune. La perspective du projet de renouvellement urbain est venue redonner un nouveau souffle à cette réhabilitation, à son ampleur et à l'élargissement de la réflexion au-delà du quartier de l'Aygues.

Aujourd'hui l'objectif est de reprendre les réflexions urbaines pour apporter des réponses adaptées à la situation, avec une vision complète. Il convient de traiter la Résidence de l'Aygues en cohérence avec le reste du quartier et le lier avec le reste de la ville et des zones commerciales en devenir. L'existence de la vacance importante sur la résidence constitue désormais, dans le cadre du projet, une possibilité de diversification de l'offre de logement et de fonctions ainsi qu'une éventuelle solution de relogement temporaire.

✓ Le cas particulier des copropriétés privées

Au sein du quartier de Fourchevieilles, on dénombre quatre copropriétés privées à savoir :

- Le Provence composé de 12 appartements et 38 garages
- Le Vivarais et Le Comtat composés de 63 appartements et 24 garages
- La Roseraie composée de 32 logements et 8 garages

Le niveau de charges pour ces constructions anciennes et les revenus modestes des propriétaires aboutissent à une situation de copropriétés en grandes difficultés et très dégradées. Construites entre 1950 et 1974, leur état nécessite d'amples travaux d'amélioration thermique, notamment. Il est donc urgent d'agir, pour éviter que ces ensembles ne s'enfoncent dans une spirale de dettes pour impayés.

La Résidence Le Provence a déjà été placée en 2011-2012, sous administrateur provisoire. La situation est donc extrêmement précaire et fragile.

La plupart des propriétaires sont des bailleurs, ne vivant pas sur place. Ils sont donc moins dans une logique d'entretien que des propriétaires occupants. L'objectif est d'améliorer l'état des copropriétés dégradées afin de diminuer les charges et de redorer l'image du quartier.

Un décret attendu pour la fin de l'année doit concrétiser une mesure mise en place par le volet « copropriétés » de la loi ALUR : l'immatriculation de toutes les copropriétés dans un registre national, complétée d'informations fournies par les syndics.

Pour les copropriétés les plus dégradées, la loi ALUR institue des traitements renforcés, les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN). Ce dispositif à l'avantage de faire travailler de concert différents acteurs pour conjuguer action foncière et immobilière, accompagnement sociale et relogement et lutte contre l'habitat indigne.

Par ailleurs, l'ANAH a généralisé 2 outils préventifs :

- D'une part, la veille et observation des copropriétés (Voc) qui permet aux collectivités de mieux connaître leur parc privé
- D'autre part, les programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés (Popac) qui proposent un diagnostic et un accompagnement aux copropriétés identifiées comme fragiles.

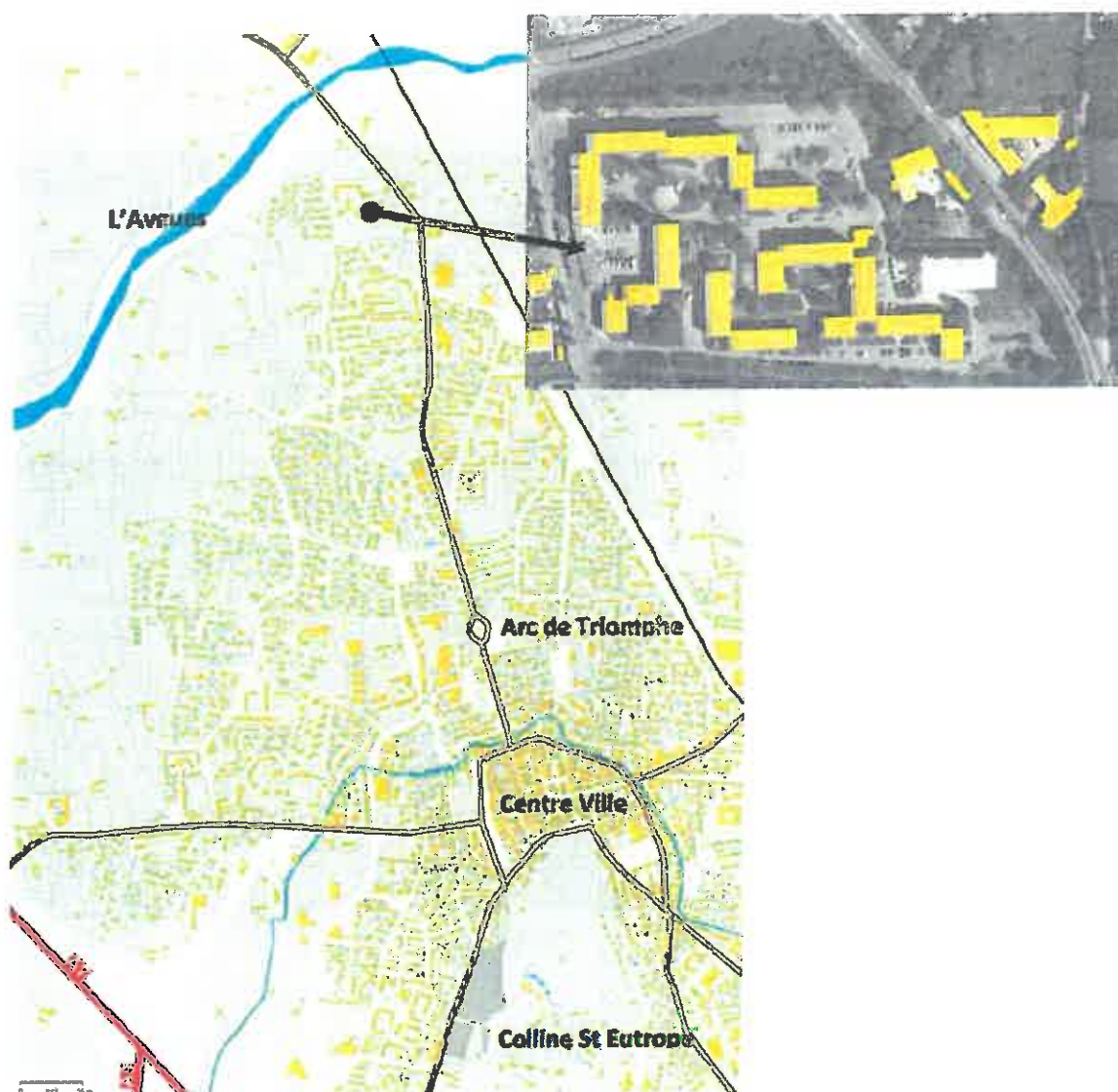
Enfin, l'ANAH apporte son soutien dans le cadre d'une OPAH copropriété ou dans le cas d'un plan de sauvegarde.

C'est dans le cadre de la révision de son PLH, que la CCPRO et la Commune d'Orange définiront les axes d'actions à mettre en œuvre pour améliorer les conditions d'habitabilité des habitants de ces copropriétés.

1.1 Contexte général

1.1.1 - Situation géographique

La résidence de l'Aygues est située au Nord de la Commune d'Orange, entre une zone d'habitat pavillonnaire (lotissement le Près de Titus)² à l'est, le quartier de la Violette - friches urbaines à dominante commerciale - à l'ouest, le quartier de la Croix-Rouge au sud et le cours d'eau Aygues au Nord. Elle s'étend sur une surface de 28 161m² environ à usage d'habitat, d'espaces verts, d'aires de jeux, de stationnements et de voies.



² Lorsque la demande de permis de lotir dudit lotissement a été déposée, une concertation a eu lieu avec Mistral Habitat pour définir l'accès du lotissement sur la Rue des Bartavelles afin qu'un futur accès plus central puisse être possible dans un aménagement extérieur.

1.1.2 – Accès et desserte

Dans le cadre de sa politique urbaine, économique et sociale, la Commune souhaite assurer un développement harmonieux et cohérent des quartiers « nord » notamment.

Cette démarche s'inscrit dans le prolongement des aménagements déjà réalisés, à savoir :

- création d'un giratoire en entrée de ville Nord permettant d'organiser et de sécuriser les flux ;
- création d'une liaison entre ledit giratoire et la rue des Bartavelles ;
- restructuration des rues Alexis Carrel et Bartavelles ;
- requalification de l'avenue de Lattre de Tassigny entre le carrefour à feu de la Violette et l'Arc de Triomphe ;

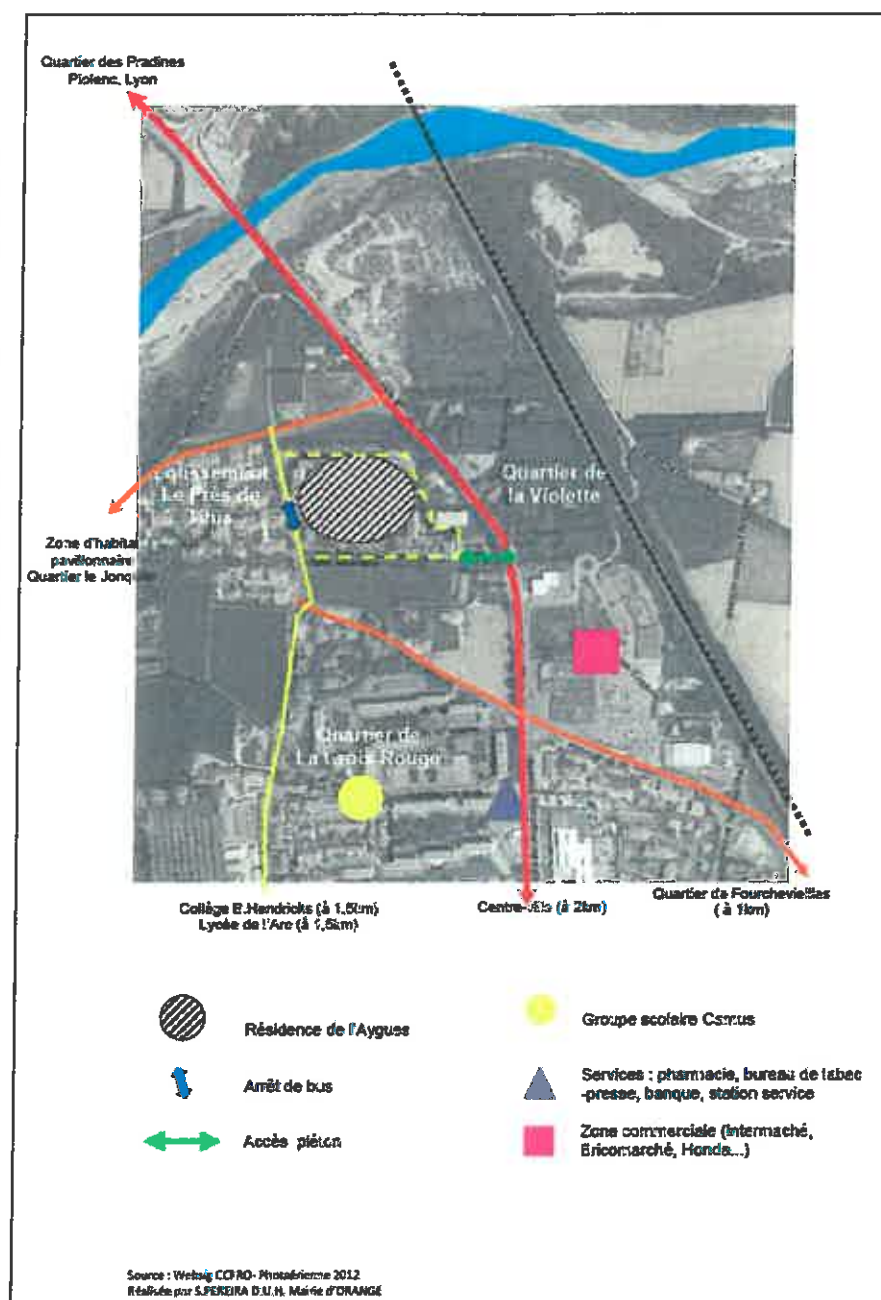
L'ensemble de ces voies comprend une zone mixte piétons-cycles, des alignements d'arbres et du stationnement.

La résidence de l'Aygues est encadrée par un réseau de voirie structurant à savoir : la RN7, la rue Guillaume d'ORANGE, la rue des Bartavelles et la rue du Commandant Gourmin. Il est à noter que la résidence ne bénéficie d'aucun accès direct à la RN7.

Par ailleurs, plusieurs voies internes assurent la desserte aux différents immeubles, à savoir : la rue Antoine Bourdelle, la rue Auguste Rodin, la rue Aristide Maillot et la rue Jean-Baptiste Carpeaux, ces dernières étant classées dans le domaine public communal.

Elle est desservie par les transports en commun (ligne 1) assurant la liaison jusqu'à la zone commerciale Orange les vignes située au sud de la ville, en passant par le quartier de Fourchevieilles, le centre-ville, le quartier de l'Argensol....facilitant ainsi les connexions inter-quartiers.

Enfin, il existe un accès piétons depuis la RN7, très fréquenté par les habitants de la résidence pour aller vers « la friche » commerciale.



1.1.3 – Equipements et services de proximité

Le quartier de l'Aygues bénéficie de la proximité (< 2km) d'un certain nombre d'équipements et de services, à savoir :

- équipements scolaires : Ecole de la Croix-rouge, Ecole Camus dans le quartier de Fourchevieilles, Collège Barbara Hendricks, Lycée de l'Arc
- équipements sportifs : Gymnase Purpan, Terrains omnisport et de volley dans le quartier de Fourchevieilles ;
- équipements commerciaux : la « friche » commerciale de la Violette : Intermarché, Bricomarché, Honda, station-service ;
- services sociaux : le centre social "Pierre Estève" à l'Aygues, l'Association « Les restos du Cœur », la Crèche « Les rêves bleus »,
- services de proximité : pharmacie, bureau de tabac-presse, banque, station-service dans le quartier Croix-Rouge ;

Le centre-ville est à 2km environ en empruntant l'avenue de Lattre de Tassigny récemment restructuré avec des cheminements piétons cycles répondant aux normes de sécurité et d'accessibilité (P.M.R.) et facilitant ainsi les déplacements depuis et vers le quartier de l'Aygues.

1.1.4 – Environnement paysager

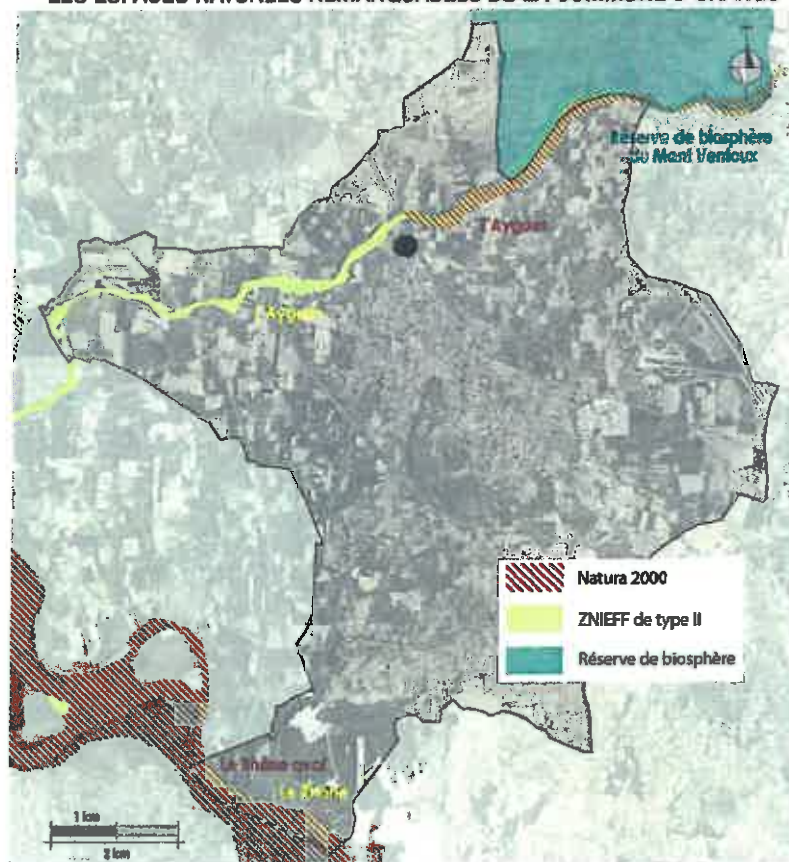
Le quartier de l'Aygues est située à proximité immédiate d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type II: la vallée de l'Aygues.

Celle-ci constitue une zone d'inventaire qui a pour but d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Elle s'étend le long de la rivière sur le territoire de sept Communes. Le lit de la rivière est constitué de nombreux bancs de galets.

Il est bordé d'une ripisylve assez étroite avec des berges parfois abruptes. Au débouché des ruisseaux affluents, se sont constitués quelques petits marais. Cette zone abrite une avifaune riche et variée.

LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DE LA COMMUNE D'ORANGE



Plusieurs espèces d'oiseaux, de poissons, de Couleuvres et des Castors d'Europe y sont présents.

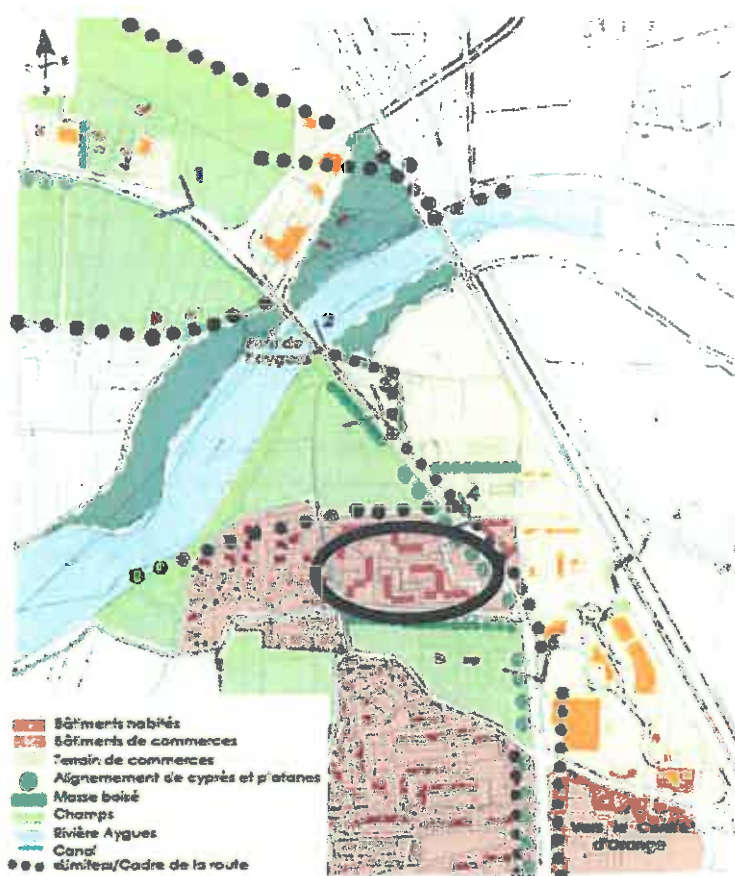


L'aménagement paysager et urbain de l'entrée de ville nord :

La Commune d'Orange a engagé une réflexion urbaine préalable et globale sur les abords de la RN 7, de la RD 975 et de la RD 976 afin de redéfinir les composantes des entrées de ville et des périmètres dits Barrière, au regard des évolutions et des objectifs de la Commune.

Il s'agit d'aménager les entrées de ville en adéquation avec les évolutions à venir sur le territoire communal.

Les conclusions de l'étude sur les entrées de ville ont été intégrées en grande partie dans le document réglementaire du P.L.U.



Extrait du Dossier Entrée de Ville – Annexes au P.L.U. approuvé le 25 Mars 2013



La végétation dense cadre la voie. On n'arrive pas à déterminer que'sont les lieux traversés. Les GBA donnent à la voie un caractère routier. Au niveau de la courbe, le paysage s'ouvre vers les activités.

Avant le passage sur le Pont de l'Aygues, la route est large, plate, presque en ligne droite sur l'ensemble du parcours, et ses abords sont dans la continuité de la voie. Les proportions entre ce que l'on perçoit de la voie et de ses abords sont presque égaux.

Dès le début de l'Entrée, le paysage est discontinu. A l'Est des champs cultivés, à l'Ouest quelques parcelles de champs, puis un bâtiment commercial. Ce bâtiment crée une dent creuse dans le paysage, il vient rompre la continuité visuelle des abords, sans harmonie. Dans un second temps apparaît des alignements de cyprès en bord de voie.

C'est un paysage hétéroclite avec des éléments de mémoire, cyprès, platanes, champs parfois parsemés d'activités commerciales, mais sans zone commerciale compacte. On ressent une absence de continuité. L'accroche à la ville se fait par le Pont de l'Aygues.

La Résidence de l'Aygues est quasi invisible depuis la RN7 puisqu'elle est masquée par une haie de grande hauteur. Aux abords immédiats de la résidence, plusieurs espaces « verts » mal ou peu entretenus donnent une image peu attractive des lieux.

Par ailleurs, la Commune a affiché à travers son document d'urbanisme et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) sa volonté de requalifier en boulevard urbain, la RN7 desservant la Commune du nord au sud et constituant une coupure urbaine forte notamment pour les quartiers situés de part et d'autre de cet axe. Un traitement de la RN7 est nécessaire, non seulement d'un point de vue qualitatif, mais également pour améliorer la sécurité des usagers, piétons, cycles ou automobilistes.

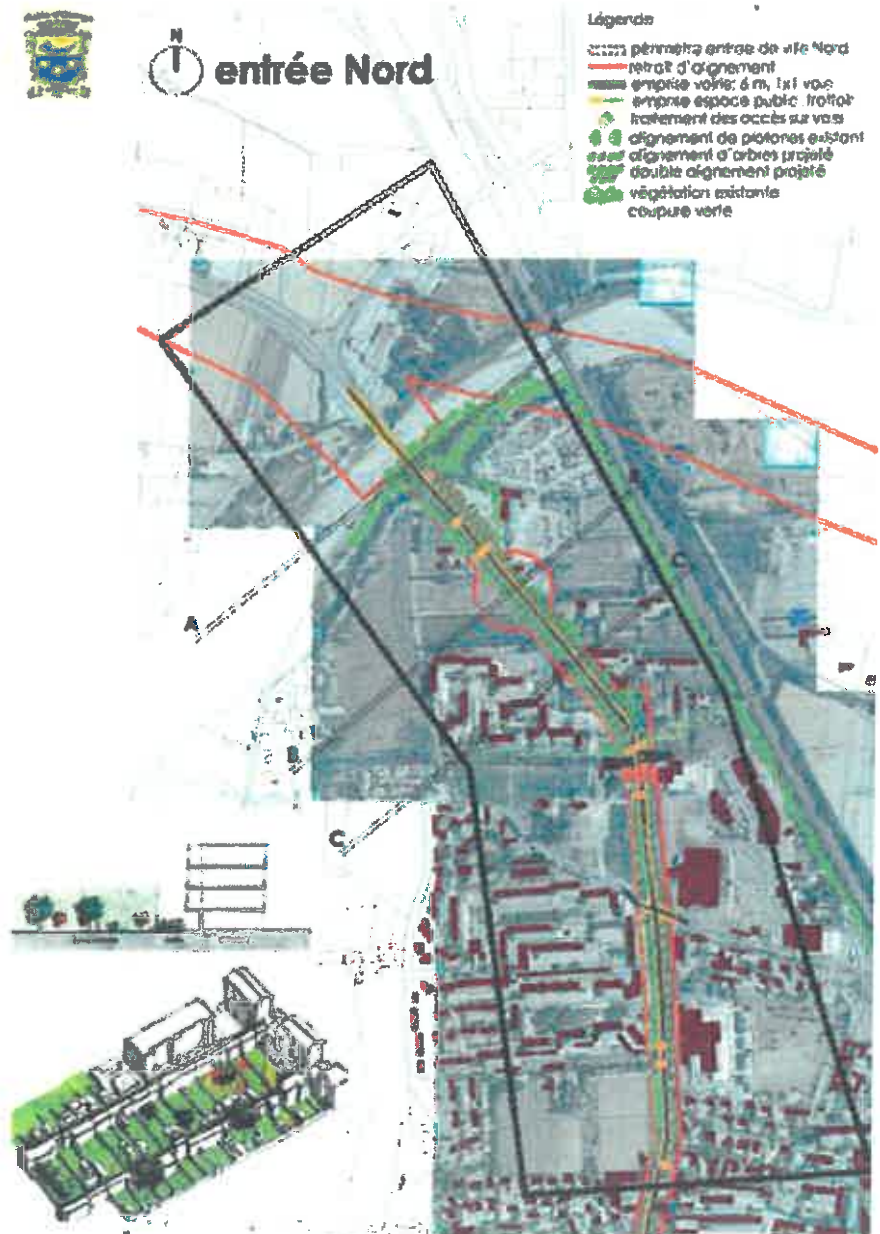
La ville a, récemment, aménagé un carrefour giratoire à l'entrée nord, qui dessert à l'ouest la résidence de l'Aygues, la Comtadine....et à l'est une zone à vocation commerciale. Ce tronçon compris entre le giratoire et le carrefour Croix Rouge sera le dernier à être aménagé, puisque la RN7 a entièrement été restructurée depuis le Boulevard Daladier entre 2010 et 2012. Ainsi ce dernier tronçon sera aménagé en même temps que la zone commerciale dite du Faubourg de l'Arc.

Plus à l'est, dans le Quartier Croix Rouge, le document d'urbanisme (cf. carte du PLU ci-après) prévoit :

- la création d'une voie de liaison entre la Rue des Bartavelles à l'Est et le Chemin de la Croix Rouge à l'Ouest (emplacement réservé n°3). La société SAS FRANCELOT, opérateur privé, envisage sur ce secteur la réalisation d'une opération d'aménagement ayant vocation à recevoir environ 45 logements. Cette opération nécessite de par son dimensionnement la réalisation préalable de ladite voie de liaison qui sera mise en œuvre via une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.). Les travaux de VRD devraient débuter fin 2016- début 2017.
- l'élargissement du Chemin de la Croix-Rouge (emplacement réservé n°8) permettra de créer une voie inter quartier structurante depuis la Rue des Bartavelles jusqu'au Chemin de la Passerelle. L'emprise actuelle du chemin est de 4,50 m et sera portée après travaux à 12m comprenant la chaussée, les trottoirs, les espaces verts et un cheminement piétons-cycles , à l'instar de ce qui a été réalisé sur les rues Alexis Carrel, Bartavelles par exemple.

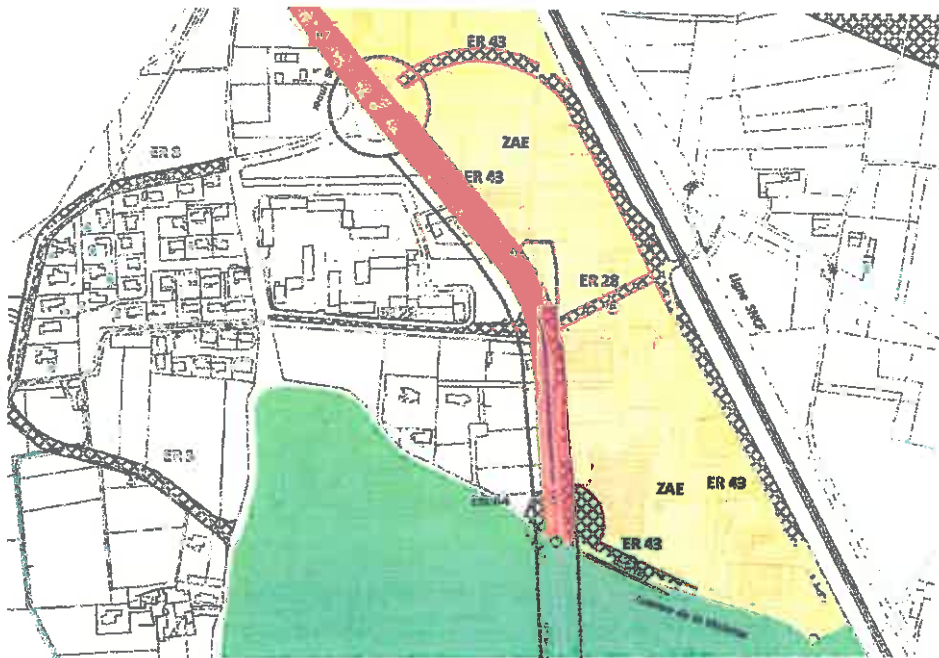
Ce dernier viendra prendre appui dans sa partie nord sur le Canal secondaire de Pierrelatte afin de créer un axe piéton est-ouest depuis le Chemin de la Croix-Rouge jusqu'à la future zone commerciale restructurée « Intermarché », en passant au sud de la résidence de l'Aygues notamment. L'avant projet a été réalisé et les acquisitions foncières amiables se poursuivent afin de permettre sa réalisation à court terme.

Compte tenu de l'ensemble des aménagements réalisés et prévus à court terme, ce quartier nord de la Commune connaîtra une véritable « métamorphose » au niveau du cadre de vie et des espaces publics. Les projets privés à vocation d'habitat et commercial participeront au renouvellement global de ce secteur de la ville. La réhabilitation de la Résidence de l'Aygues viendra compléter cette démarche qualitative recherchée et marquera l'entrée de ville Nord d'Orange.



1.1.5 - La restructuration de la zone commerciale dite du « Faubourg de l'Arc »

Dans le cadre de sa politique de développement économique, la Commune souhaite permettre l'aménagement de la zone dite du « Faubourg de l'Arc » classée en zone 3AUd au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), ayant pour vocation l'accueil des activités commerciales sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.



Carte extrait de « Analyse du contexte Urbain – Quartier de la Violette » - D.R.U. – pôle Orangeois – CCPRO Juin 2014

Afin de permettre un développement harmonieux et cohérent du secteur et au-delà du quartier, la Commune a inscrit, depuis plusieurs années dans son document d'urbanisme, un nouveau schéma de voirie sous les emplacements réservés suivants :

- n° 28 : création d'une voie de liaison rue des Bartavelles/RN7/CR n° 26 ;
- n° 43 : création d'une voie de desserte dans le Faubourg de l'Arc ;
- n° 44 : création d'un giratoire carrefour Croix-Rouge.

Ce schéma a pour but de répondre aux objectifs suivants:

- répondre aux exigences réglementaires du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRi). En effet, la création d'une traversée piétonne correspond à la zone inondable (zone jaune du PPRi) sur laquelle seule la création ou l'extension de surfaces affectées au stationnement ouvert au public est autorisée. Elle permet donc la « perméabilité » est-ouest au sein du secteur, en particulier au droit du passage sous la voie ferrée.
- permettre la desserte en toute sécurité (piétonne, cycle et véhicule) de la zone via la création d'une contre allée à la RN7 depuis le carrefour existant au droit des rue Commandant Goumin/ RN7/ Fourchesvieilles jusqu'au giratoire Nord
- assurer pour partie, la continuité physique et visuelle du cheminement piéton déjà existant en partie ouest de la RN7, au droit de la résidence de l'Aygues et du quartier Croix-Rouge.
- permettre la jonction entre les quartiers est et ouest situés de part et d'autre de la route nationale 7, répondant pour partie aux problèmes de désenclavement de ces secteurs.
- contribuer à valoriser l'image de l'entrée de ville nord d'Orange.

La société « L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES » (anciennement dénommé Groupe Intermarché) envisage sur ce secteur la restructuration complète de la zone commerciale qui sera réalisée en deux phases distinctes de travaux, à savoir :

- Une phase 1 correspondant aux zones A et C du plan ci-contre
- Une phase 2 correspondant à la zone B du plan

La durée prévisionnelle de chaque phase de travaux sera de douze mois. L'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis de construire valant ERP, CDAC, Dossier loi sur l'eau...) devrait être déposé courant 2^{ème} trimestre 2016.

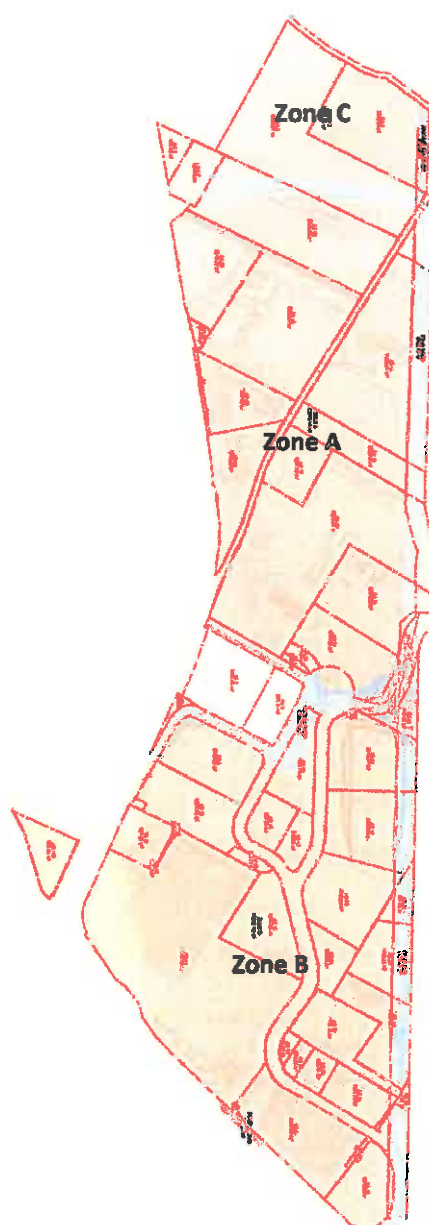
Sauf imprévus, le début des travaux devrait commencer fin 2017 pour s'achever fin 2019- début 2020.

Toutefois, cette opération nécessite de par son dimensionnement la réalisation préalable des emplacements réservés n°43, 28, la restructuration de la voirie d'accès depuis la RN7 ainsi que la réalisation d'une voie d'insertion depuis la rue de La Violette par la Collectivité (Ville et CCPRO)

Ainsi, par délibérations n°198 et 199 en date du 21 Mars 2016, le Conseil Municipal a :

- dans un 1er temps, accepté de céder à la société « l'Immobilier Européenne des Mousquetaires » (précédemment dénommée « Groupe Intermarché »), propriétaire d'environ 80 % du foncier du secteur, les parcelles bâties et non bâties communales nécessaires à la restructuration complète de la zone commerciale ;

- dans un 2ème temps, approuvé la convention de Projet Urbain partenarial (P.U.P.) avec la société « L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES » incluant les parcelles nécessaires au projet de restructuration soit une surface de 87 990m² environ, conformément au plan ci-dessous.

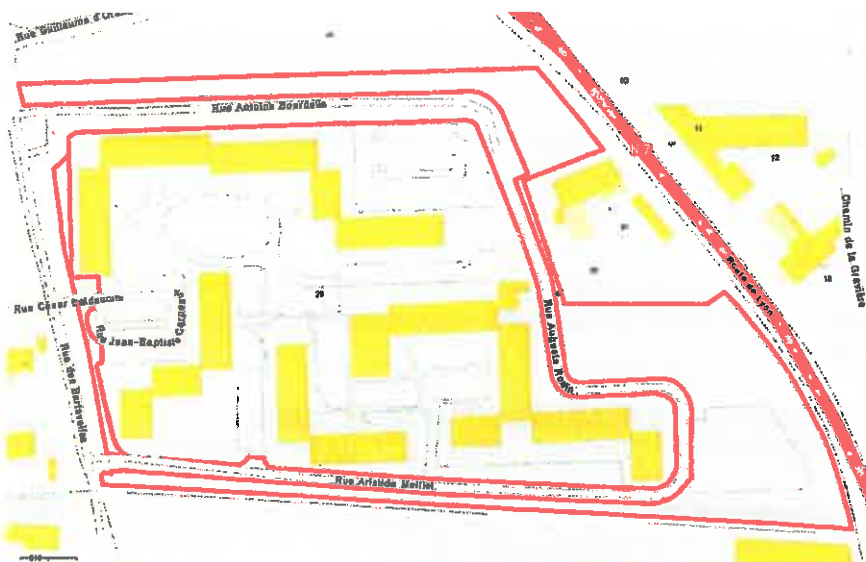


Pour assurer la faisabilité du futur permis de construire relatif à la création de ladite zone commerciale, une convention de Projet Urbain Partenarial a été signée permettant de définir notamment :

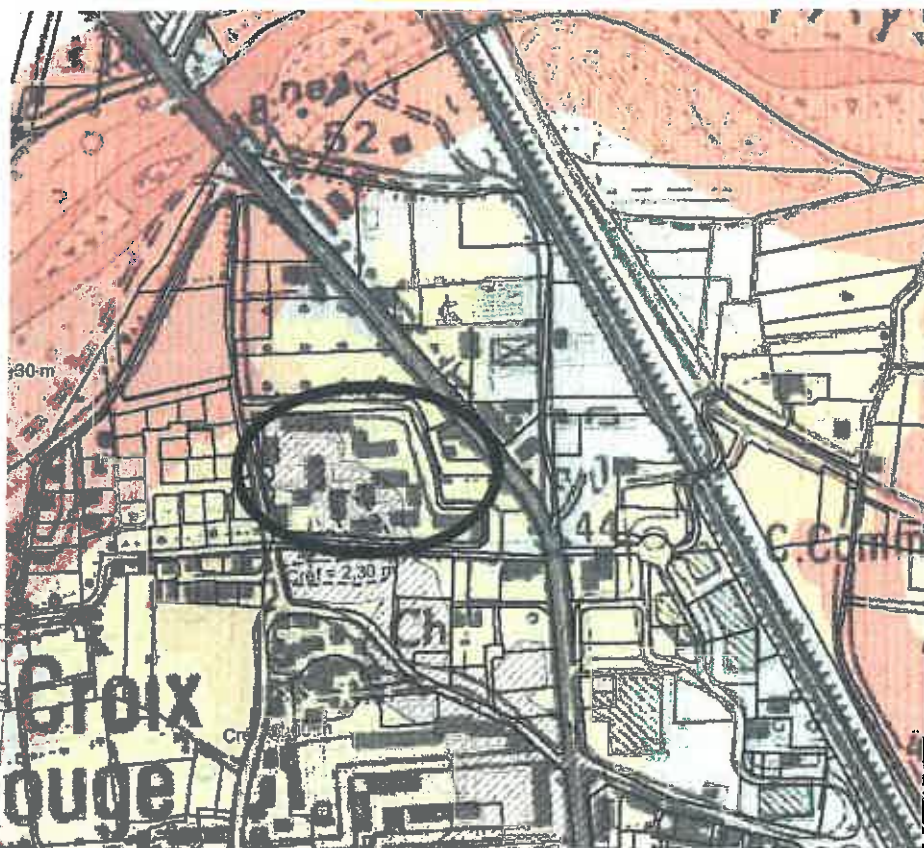
- Les conditions de réalisation par la Collectivité (Ville et CCPRO) des voies de liaison correspondants aux emplacements réservés n°43 et 28, la restructuration de la voirie d'accès depuis la RN7, ainsi que la réalisation d'une voie d'insertion depuis la rue de La Violette.
- les conditions de participation financière de l'Aménageur à la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de l'opération.

1.2 La résidence de l'Aygues

La résidence de l'Aygues est située en zone urbaine à dominante résidentielle (UD) du Plan local d'Urbanisme (cf. Extrait du règlement du PLU en annexes), correspondant aux parcelles cadastrées section AA n°28, 47 et 48 (délimitées par un trait rouge), propriétés de l'Office Public Départemental HLM Mistral Habitat et représentant une surface de 28 161 m².



Ce quartier est concerné par les servitudes de bruit relatives aux infrastructures routières générées par la RN7 notamment et ferroviaires.



Extrait du plan de zonage réglementaire du PPRI

Le secteur de l'Aygues est concerné par :

- la zone Rouge hachurée dénommée Rh correspondant aux secteurs d'aléa moyen et fort des centres villes urbains denses. La cote de référence est de 2,30m et 1,00m
- la zone Jaune dénommée J correspondant aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains et les secteurs urbanisés. La cote de référence est de 0,50m.

Le règlement de ces zones est annexé au présent protocole (cf.pièces annexes au protocole).

34 logements en rez-de-chaussée sont impactés par le PPRI dont 15 en zone rouge hachurée comprenant le Centre social et 19 en zone jaune dont 2 locaux associatifs.

Les changements de destinations sont proscrits dans ces deux zones cependant, la mixité d'usage est possible. Des impacts sont également à prévoir sur des hauteurs de planchers. L'impact du PPRI sur la réhabilitation devra être étudié dans l'étude urbaine.

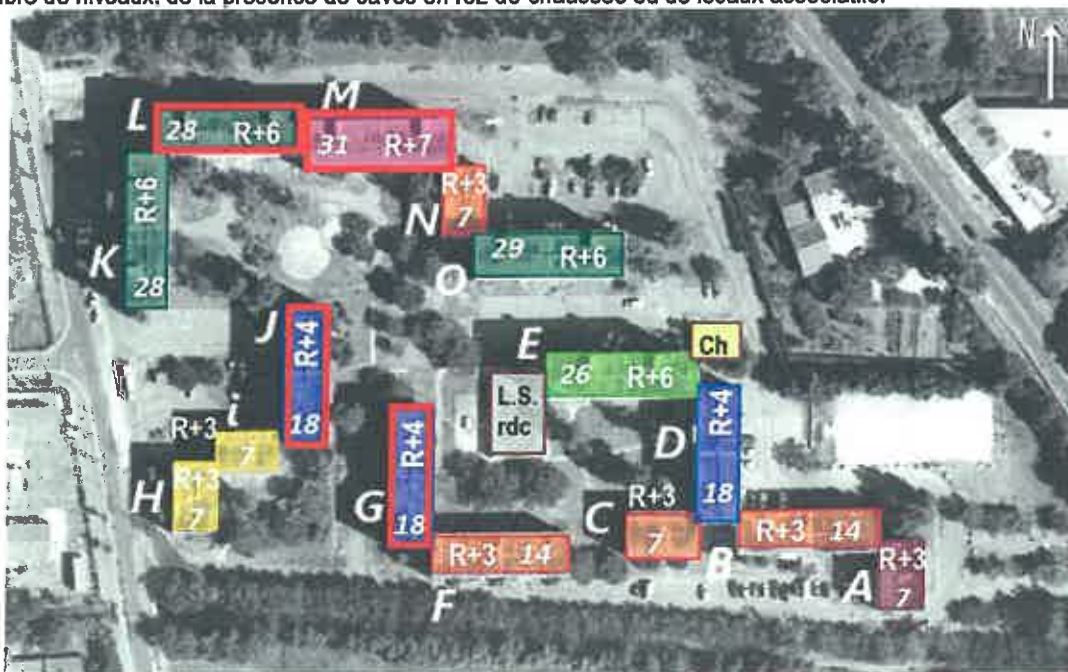
1.2.1 - Diagnostic

La résidence, construite en deux tranches (1972 et 1973), se compose de 15 barres d'immeubles orientés Nord-Sud et Est-Ouest représentant 260 logements. La résidence fut réhabilitée en 4 phases de 1993 à 1997. Le bâtiment F n'a jamais été réhabilité.

Cette disposition crée des îlots semi-ouverts reliés entre eux par des cheminements piétons :

- sur les 15 bâtiments, 4 sont totalement fermés (G, J, L et M) soit 96 logements en indisponibilité depuis 2001.
- Les bâtiments comptent une seule entrée sauf les immeubles E, K et O occupés, et les immeubles L et M vacants.
- Les 15 bâtiments sont constitués de terrasses inaccessibles et les hauteurs des constructions sont variables :
 - Bâtiment M : R+7 avec 2 ascenseurs
 - Bâtiments E, K, L et O : R+6 avec 8 ascenseurs
 - Bâtiments D, G et J : R+4
 - Bâtiments A, B, C, F, H, I et N : R+3
- Sur les 15 bâtiments on dénombre 25 entrées : 5 bâtiments ont 1 entrée (A, C, H, I et N), 10 bâtiments ont 2 entrées (B, D, E, F, G, J, K, L, M et O). les entrées desservent entre 7 et 16 logements en fonction du nombre de niveaux, de la présence de caves en rez-de-chaussée ou de locaux associatifs.

Plan d'ensemble –
détail des
typologies bâties
par bâtiment –
Mistral habitat –
Direction du
Développement,
du Patrimoine et
de l'Urbanisme
12/05/2016



Le centre social Pierre ESTEVE occupe 4 locaux de la résidence (bâtiments A, E2 et O2).

Il est à noter que l'identification de chaque bâtiment est rendu difficile par la configuration des lieux : pas de plan d'ensemble, pas de nom de bâtiment.....

Depuis 1997, la résidence de l'Aygues est située en Zone Urbaine Sensible (Z.U.S. n°9314040).

Les logements

Les appartements sont spacieux, traversant et bien conçus avec des fenêtres de surfaces satisfaisantes pour assurer l'éclairage naturel; une loggia attenante au séjour prolonge celui-ci sur l'extérieur.

Des barreaudages ont été mis en place par les occupants. Cependant les portes d'entrées ne sont pas coupe-feu, ni phoniques et non sécurisées (creuses) ; les fenêtres et portes fenêtres en bois ne correspondent plus au critère AEV (Air-Eau-Vent) actuels, les volets sont en mauvais état et peu compatibles avec une région de vent fort.

La mise aux normes électriques est à prévoir. La résidence est équipée d'un chauffage collectif alimenté au gaz non individualisé dont le réseau de chaleur a été réhabilité en 2013 et déplacé / enterré à l'extérieur des bâtiments. La chaufferie se situe à l'angle des bâtiments E et D. l'eau chaude sanitaire est électrique et individuelle avec la présence de ballons d'eau chaude dans les logements.



Le clos et le couvert doivent être entièrement repris dans une réhabilitation thermique de l'ensemble. (remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures, isolation thermique par l'extérieur, isolation entre les logements et les parties communes, isolation des toitures) ainsi que la ventilation mécanique contrôlée existante. Les plafonds, les murs et cloisons sont en bon état mais leur revêtement est à refaire. Les sols sont en état d'usage voir en mauvais état selon les appartements.

Les locaux communs

L'état de dégradation des entrées est variable selon la localisation des bâtiments. En effet, la nature des matériaux de départ ou de remplacement est peu résistante et l'absence de campagne régulière d'entretien donne une mauvaise image.

Les entrées les plus préservées sont tournées vers l'extérieur en bordure Ouest (bâtiment K), jouxtant la rue et un lotissement récent, alors que les entrées les plus délabrées sont tournées vers l'intérieur donnant sur le fond de la cité, un parking et un terrain de sport délabré (bâtiment D).

L'exposition aux vents dominants (mistral au Nord Ouest) vient aggraver les problèmes techniques sur les portes d'entrées qui, au fil du temps, ont été condamnées pour éviter les occupations abusives et les passages incessants. L'éclairage par la lumière naturelle a été remplacé par l'éclairage artificiel peu résistant; l'interphone n'existe pas sauf exception du bâtiment D; les portes ne sont ni coupe-feu, ni phonétiques, ni sécurisées.

L'ensemble des rez-de-chaussée, à l'exception des bâtiments I et O, est déjà aménagé pour l'accessibilité (pente faible) et les immeubles équipés d'ascenseurs disposent d'un espace de circulation suffisant pour le retournement d'un fauteuil roulant.

La plupart des rez-de-chaussée compte des locaux "caves" sous forme de boxes individuels, d'autres n'ont que des locaux collectifs très encombrés. Les locaux vide-ordures sont à condamner et les cuves de fuel enterrées ont été neutralisées. L'isolation est très mauvaise en façade.

Les voies et les zones de stationnements

La structure superficielle est largement dégradée, et la structure du fond doit faire l'objet d'analyse spécifique. L'ensemble de l'assiette foncière appartient au bailleur, à l'exception de la voirie qui fait le tour de la résidence (rue A. Bourdel, A. Rodin, A. Maillol, J.B. Carpeaux) en sens unique.

La voirie arrivant à la résidence a été refaite en même temps que la rue, sauf la voirie qui ceinture la résidence: elle est fortement dégradée.

Les espaces internes de la résidence sont nettoyés par les agents de proximité de Mistral Habitat.

On peut constater une insuffisance globale de l'éclairage extérieur.



Les espaces extérieurs et les aires de jeux

L'environnement extérieur s'est dégradé au fil du temps, entre autres choses, en raison du faible niveau d'entretien des espaces verts privés (déchets, débris de verre...). De plus, les plantations préexistantes à la construction de la résidence sont en fin de parcours et devraient être remplacées (peupliers, vergers de cerisiers). A cet effet et lors du déplacement des réseaux de chaleur enterrés en 2013, Mistral Habitat a réalisé un « diagnostic d'expertise technique ARBRES » en juillet 2013, par la société CITARE (diagnostic joint au présent protocole).



Les espaces extérieurs sont devenus des aires de stationnements « sauvages » où le piéton n'a pas sa place et n'en dispose plus comme espaces publics (disparition des bancs extérieurs).

Le fond de la résidence, vers la RN7 et un lieu de « rencontre nocturne » (consommation d'alcool, ...). L'entrée de la résidence, contre le canal est un lieu de barbecues "sauvages".

Les aires de jeux pour les enfants se limitent à un terrain de football (peu agréable, en stabilisé), également utilisé pour faire du vélo, et deux panneaux de basket sans arceau ni filet.

Le terrain de pétanque n'est plus utilisé car en mauvais état et pas éclairé.



La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fait deux fois par semaine. Les conteneurs sont stationnés en permanence à l'extérieur sur l'espace public (problème d'odeur et d'hygiène).

Un point d'apport volontaire pour une collecte sélective existe à l'entrée de la résidence, mais il est mal situé (sur une portion de route en sens unique).

La collecte des encombrants est faite par Mistral Habitat. Les habitants les déposent près des conteneurs ou les abandonnent en rez-de-chaussée.

1.2.2 - Les réalités sociodémographiques de la résidence

Composition des foyers

La résidence de l'Aygues est occupée par 131 familles (mai 2016) représentant un total de 371 personnes. La résidence compte plutôt des ménages de taille moyenne voire petite: près de la moitié compte 1 ou 2 personnes. Seuls 8 ménages comptent 6 personnes ou plus et 15 ménages comptent 5 personnes.

On ne comptabilise que 78 familles avec enfants (dont 30 familles monoparentales).

L'âge moyen du chef de ménage est de 55,5 ans (près de la moitié ont 60 ans ou plus).

L'ancienneté moyenne dans la résidence est de 10 ans:

- 18 ménages ont plus de 20 ans d'ancienneté (dont 6 plus de 30 ans).
- 23 ménages ont moins de 3 ans de présence.

Le niveau de rotation du parc est donc relativement bas.

Loyer

Les montants des loyers conviennent à des occupants très modestes (charges comprises y compris le chauffage collectif):

- 270 € pour un type 2
- 380 € pour un type 3
- 435 € pour un type 4
- 520 € pour un type 5

Les charges sont limitées et le prix du loyer au m² reste faible (en moyenne 4.70€/m² de surface habitable).

Les surfaces des logements restent attractives (≈ 45 m² pour un type 2 et 89 m² pour un type 4).

Ressources

Le revenu moyen annuel imposable montre la précarité de certaines situations:

- 6 479 € pour les personnes seules
- 10 618 € pour les familles de 5 personnes
- 4 700 € pour les ménages de 7 personnes ou plus.

76 % des foyers touchent l'APL.

Charges et taxes

Les charges incluent les ascenseurs et le chauffage mais ne comptabilisent pas l'eau. Elles représentent 32% (type 2) à 41% (type 5) de la quittance, soit 65 à 150 € par mois environs.

Le niveau de la taxe des ordures ménagères paraît excessif aux locataires par rapport aux prestations actuelles :

- conteneurs en extérieur de façon permanent
- absence de moyen pour les nettoyer (point d'eau)
- 2 passages hebdomadaires de la benne de collecte.

On peut noter l'absence d'association de locataires.

1.2.3 - Une particularité : la présence du Centre Social "Pierre Estève"

Le centre social est le seul « équipement » présent sur le quartier. Il dispose d'un bâtiment autonome jouxtant le bâtiment E et occupe 2 locaux en rez-de-chaussée dans les bâtiments O et E1. Il s'agit du siège du Centre Social qui rayonne sur l'ensemble du QPV et qui dispose aussi de locaux sur Fourchevieilles pour accueillir les résidents de ce quartier.

Le centre social "Pierre Estève", implanté historiquement au cœur de la résidence permet le maintien:

- d'une ouverture sur l'extérieur et d'un échange de visiteur, ce qui a certainement limité le phénomène de repli ;
- d'un certain nombre d'habitants sur le quartier.

En l'absence d'association d'habitants, il joue un rôle d'animation de la vie collective, dans un cadre structuré et avec une mission de service public garantissant son ouverture à tous les publics.

Au début des années 1990, le centre social a fortement mobilisé les habitants pour améliorer l'environnement extérieur: ils ont ainsi obtenu l'achat de bancs, de jeux d'enfants pour la plupart installés lors de chantiers avec les habitants; de même un certain nombre de plantations datent de cette époque; le terrain de foot avait été tracé et équipé de filets et deux panneaux de basket installés.

Cependant, l'entretien de ces installations n'a pas été pris en charge...elles se sont donc dégradées et ont progressivement disparu.

1.2.4 - Les attentes des habitants

Les bâtiments vacants et délabrés ont un impact très fort sur l'image et le vécu de la résidence. Suite au projet initial de requalification - dont des démolitions - 129 sont actuellement inoccupés soit environs 50% de l'ensemble des logements.

L'analyse des usages et des pratiques de la résidence ne peut donc occulter les effets qui en découlent :

- les deux plus grands bâtiments vides (L et M) sont situés le long du principal accès de la résidence, ce qui donne d'emblée aux visiteurs une image "dramatisée" de l'état de la résidence.
- Les locataires des bâtiments encore habités ont une vue directe sur ces bâtiments vides : ils sont ainsi renvoyés quotidiennement à une image dévalorisante de leur propre lieu de vie.

Les enfants qui habitent depuis leur naissance à l'Aygues et qui arrivent aujourd'hui à l'adolescence ont ainsi toujours connu ces bâtiments inoccupés et délabrés : c'est le "standard" de lieu de vie qui leur est imposé. La dégradation est renforcée par le fait que les bâtiments n'ont été que sommairement protégés (non vidés de leur équipement, ils ont été progressivement pillés et sont désormais ouverts à tous vents).

Les exercices des pompiers conduits sur certains bâtiments ont renforcé la dégradation et le sentiment que la présence des habitants mitoyens ne compte pas. Les habitants de la résidence de l'Aygues expriment tous l'urgence à intervenir pour remettre la résidence dans un état correct et de retrouver un cadre de vie qui reflète leur plaisir à habiter une résidence dont ils apprécient par ailleurs aussi les atouts (taille des logements, cadre vert). Ils se sentent oubliés depuis de nombreuses années.

Face à la dégradation des parties communes des immeubles, et selon le niveau d'appropriation par les résidents, certains indiquent "faire la police" et obtenir un minimum de respect des lieux de la part des occupants; d'autres semblent résignés et estiment que rien ne peut s'améliorer, sans, au préalable, une remise en état.

Les locataires estiment tous nécessaire de disposer à minima de locaux communs pour les vélos et poussettes, même si certains craignent les vols et déclarent préférer monter leur vélo chez eux.

Ils soulignent le manque de clarté sur les tâches et les fréquences de passage des prestataires d'entretien ainsi que l'absence d'un encadrement visible des agents de terrain.

Les habitants font observer que le problème des conteneurs constamment ouverts et dans la rue est moindre par rapport au manque de nettoyage des conteneurs et des locaux. Pour eux, cette question passe après les aménagements de première nécessité.

Les habitants citent les espaces autrefois appréciés et utilisés, comme la cerisaie, espace éloigné des bâtiments, qui était équipé de bancs, exposé au soleil même en hiver et apprécié par les mères de famille comme par les personnes âgées.

Une proposition de créer un lieu équipé en dur (barbecue en briques réfractaires), à l'image d'une aire de pique-nique permettrait peut-être de cadrer la pratique des barbecues "sauvages" qui dégrade l'environnement. L'absence de banc donne moins l'occasion de profiter des espaces extérieurs et ils insistent sur des emplacements ne pouvant engendrer des nuisances (sous les fenêtres).

Les locataires font observer qu'il serait bien de remettre en état le terrain de pétanque, le terrain de foot ou multisport en prévoyant un éclairage qui devrait être arrêté relativement tôt pour ne pas créer une occupation abusive.

La création de jardin pour les logements en rez-de-chaussée est intéressante pour les habitants ainsi qu'un jardin partagé.

Enfin, les espaces de stationnement, circulation véhicule et piétonne, espaces de détente sont peu respectés; les habitants dénoncent les comportements de certains; mais, plus grave, selon les locataires, un garage/atelier mécanique "sauvage" gagne du terrain sur les entrées et le terrain de foot.

Notons que les améliorations demandées concernent directement le cadre de vie des habitants. Il s'agit en première lecture de rendre plus doux et plus agréable, un certain « entre soi » et non spécifiquement de rattacher le quartier au reste de la Ville.

ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISES AU PRESENT PROTOCOLE

2.1 Orientations stratégiques Contrat de Ville

5 items ont été privilégiés parmi les trois piliers du contrat de ville

Pilier Cohésion sociale :

La réussite éducative

La prévention de la délinquance

Pilier Cadre de vie et renouvellement urbain :

La réhabilitation de l'habitat

L'accès aux équipements culturels et sportifs

Pilier Développement économique et emploi :

L'accès à l'emploi

2.2 Orientations stratégiques ANRU

Le projet de rénovation urbaine s'inscrit dans une volonté politique communale cohérente qui vise à requalifier le quartier de l'Aygues .

Le projet de rénovation urbaine de la résidence de l'Aygues poursuit plusieurs objectifs qui combinent des actions sur l'habitat, du développement urbain et de la mise en place d'une mixité sociale. Ces derniers visent à requalifier le quartier afin de revenir sur son isolement et le rattacher à la ville.

L'enjeu est de :

- ancrer le projet dans le devenir du quartier pour permettre l'appropriation par les habitants et leur redonner confiance dans l'avenir de leur quartier ;
- refonder son attractivité, pour retrouver une occupation satisfaisante des logements ;
- ouvrir la résidence sur son environnement et l'intégrer dans le tissu urbain de la commune ;
- rechercher la cohérence des aménagements et des usages, la maîtrise des coûts de gestion et d'entretien et la pérennisation des aménagements réalisés ;
- restaurer la sécurité et la tranquillité publiques indispensables.

2.3 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

Les réflexions à conduire sont les suivantes :

- Intégration urbaine par la création de voiries ;
- Réaménagement des espaces extérieurs ;
- Restructuration RN7 en boulevard urbain ;
- Diversification du logement (résidentialisation, accession sociale à l'habitat...) ;
- Etudes techniques multicritères (thermique entre autres) ;
- Proposition de mixité fonctionnelle (services, commerces, associations) ;

- Développement des connexions inter quartiers : Jonquier Nord – Croix-Rouge – Quartier de la Violette (Zone commerciale Intermarché) ;
- Etude de la dimension économique et sociale du projet dans le quartier
- Mise en place d'une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité ;
- Création de Conseil Citoyens avec les habitants du quartier.
- Mise en place d'une Maison du projet

Les perspectives sont les suivantes :

2.3.1 - Renouvellement urbain

La ville d'Orange, accompagnée du bailleur social Mistral Habitat et de la CCPRO, s'engagent l'élaboration d'un projet de restructuration / réhabilitation de cette résidence.

Les réflexions relatives à l'aménagement sont les suivantes :

- réhabiliter l'intérieur et l'extérieur des logements existants avec possibilité de suppression de logements (arasement, démolition) en fonction du projet urbain ;
- diversifier l'offre de logements (collectif, accession à la propriété, location) ;
- réaliser des études techniques (thermique, phonétique, etc...) réglementaires afin de cerner les travaux à envisager ;
- réaliser des aménagements nécessaires aux usages et aux enjeux de gestion et de sécurité (parking, terrains de loisirs, containers semi-enterrés, point de ramassage de transport en commun...) ;
- insérer les immeubles réhabilités dans des espaces publics structurant le quartier et en requalifiant les espaces privatifs clairement délimités ;
- mettre en place prioritairement une gestion urbaine de proximité nécessaire à toute action préalable.

La ville et la communauté de commune, en partenariat avec le bailleur, facilitera l'opération de relogement transitoire des habitants durant les travaux de réhabilitation. Une charte de relogement sera établie avec le bailleur social pour définir précisément les modalités pratiques de cette opération et concertée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

2.3.2 - Désenclavement et insertion du quartier dans la ville

L'objectif étant d'établir un lien entre le futur quartier et la ville, les perspectives sont les suivantes :

- favoriser l'accès à la future zone commerciale au Nord Est de la ville ;
- mailler le quartier de "traversantes" permettant son rattachement à la ville et proposer une desserte cohérente, fonctionnelle et sécurisée, en favorisant les continuités piétonnes et les déplacements, avec les quartiers au Sud et à l'Ouest.

2.3.3 - Réponse aux attentes des habitants

Pour lutter contre le sentiment d'isolement des habitants, il convient de :

- répondre aux attentes des habitants et de la collectivité en matière de sécurité et de prévention de la délinquance (Vidéo-protection, présence patrouilles Police, travail avec les habitants et le conseil de quartier, aide à la parentalité...) ;
- le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la délinquance (CLSPD) sera amené à contribuer au projet urbain;

- favoriser l'accès ou le retour à l'emploi notamment en insérant dans le marché des travaux et de prestations lancés dans le cadre de la réhabilitation du quartier "la clause d'insertion sociale" en application des principes de notre futur contrat de ville ;
- développer l'action sociale et culturelle en s'appuyant sur les structures existantes.

2.3.4 – Démarrage d'une action de Gestion Urbaine Sociale de Proximité

Dans le volet Rénovation urbaine du contrat de ville, la commune d'Orange a décidé de mettre en place une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité. L'objectif est d'accompagner la transformation des Quartiers prioritaires du Contrat de ville, notamment le quartier de l'Aygues, et permettre aux habitants de s'approprier les changements. Il s'agit de travailler avec l'ensemble des intervenants sur le cadre de vie à l'amélioration et à la cohérence des services afin de mieux répondre aux préoccupations des personnes qui vivent dans les Quartiers Politique de la ville. Cette démarche partenariale et participative fondée sur l'expertise des acteurs locaux, permet d'élaborer des solutions pour améliorer le cadre de vie.

2.3.5 - Une participation active des habitants à la conception et la mise en œuvre des projets

Il est à souligner que les actions du Contrat de Ville accompagneront ce projet de renouvellement urbain. Les habitants du quartier seront mobilisés autour du projet, l'équipe Politique de la Ville sera présente dans le quartier notamment par la mission de GUSP et travaillera au retour du droit commun dans le quartier.

Les habitants du quartier sont « partie prenante » du projet de renouvellement urbain et à ce titre, seront associés aux différentes étapes. Ces derniers seront pleinement mobiliser autour du projet ainsi que les associations de proximité par des actions du Contrat de Ville.

Le conseil citoyen, mis en place dans le cadre du contrat de ville, sera l'outil privilégié de cette participation.

De même, une maison de projet sera un lieu d'échange et d'informations à disposition des habitants du quartier.

ARTICLE 3. POINT D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE.

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'ANRU lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'ANRU (en particulier : projet et programme urbains présentés et adéquation du programme de travail proposé).

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

ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE

4.1 L'embauche d'un chef de projet ANRU

La ville doit se doter de technicité particulière adaptée au montage et au suivi d'un projet de renouvellement urbain. Pour se faire, un appel à candidature est lancé afin de recruter un Chef de projet Rénovation Urbaine.

A la fois stratégique et opérationnel, le chef de projet sera présent tout au long du programme de renouvellement du quartier de l'Aygues, de sa définition à sa mise en œuvre, en coordination avec tous les acteurs de la Politique de la Ville.

4.2 Mise en place de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

Afin d'assurer le bon fonctionnement du quartier et coordonner les actions pour une gestion concertée et une amélioration des conditions de vie des habitants et de qualité des services qui leur sont rendu, la ville doit mettre en place un programme de GUSP.

Cette action sera mise en place dans l'objectif d'améliorer le volet « Habitat et Cadre de vie » du Contrat de ville. C'est pourquoi, la mission reviendra au chef de projet Politique de la ville.

A cette fin, une étude de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité devra être produite. Elle permettra de faire un état des lieux sur le quartier de l'Aygues en termes de gestion des bailleurs, d'organisation des espaces publics / privés, de stationnement et de circulation, de qualité des espaces, de médiation, de sécurité et de tranquillité publique, de services urbains et de travail social de proximité.

Toutefois, une vision plus large sur l'ensemble du quartier prioritaire est nécessaire afin d'élargir l'intervention.

4.3 Etudes préalables

4.3.1 Etude de projet urbain et de développement économique

Une étude urbaine doit être menée dans le but de transcrire spécialement le projet de renouvellement du quartier de l'Aygues. Elle sera menée afin de satisfaire aux enjeux du renouvellement urbain tels que :

- l'ancrage du projet dans le devenir du quartier pour permettre l'appropriation par les habitants et leur redonner confiance dans l'avenir de leur quartier
- la refondation de son activité, retrouver une occupation satisfaisante des logements
- l'ouverture de la résidence sur son environnement et l'intégration dans le tissu urbain de la commune
- la recherche de la cohérence des aménagements et des usages, la maîtrise des coûts de gestion et d'entretien
- la pérennisation des aménagements réalisés
- la restauration de la sécurité et de la tranquillité publique.

Par ailleurs, le quartier prioritaire est identifié avec un revenu médian par habitant de 8 500€ annuels. Aussi, le projet de renouvellement urbain du quartier doit être porté comme un moteur de dynamisation de l'activité économique du territoire et participer au soutien à l'emploi des habitants.

Une étude de développement économique et d'emploi nous éclairera sur les dispositifs possibles en termes de :

- remobilisation de l'activité économique et commerciale sur le territoire
- soutien à l'emploi des personnes éloignées
- insertion par l'emploi

4.3.2 – Etude technique multicritères du patrimoine bâti

Au vu des éléments du diagnostic ci-dessus, Mistral habitat s'engage à lancer une étude technique multicritères comprenant :

- un volet thermique /énergétique ;
- un volet acoustique (classe Façades) ;
- une étude structure,
- une étude de diversification du logement (résidentialisation, accession sociale à l'habitat...) et de typologie,
- une proposition de mixité des fonctions (commerces, professions libérales...)

ARTICLE 5. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET

Le porteur de projet s'engage à informer et à concerter les habitants dans la préparation et la mise en place du projet de rénovation du quartier. Pour se faire, la ville mobilisera les publics de différentes façons, à savoir :

- La co construction du projet avec le conseil citoyen ;
- La programmation de réunions publiques tout au long du projet ;
- La création d'un espace dédié sur le site Internet de la ville ;
- La production d'un travail sur l'histoire du quartier ;

5.1 Le conseil citoyen

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 impose aux intercommunalités et aux communes-membres concernées par la mise en place d'un Contrat de ville à partir du 1er janvier 2015, de créer un Conseil de citoyens dans chaque quartier prioritaire.

Ces structures doivent assurer les conditions de la mobilisation et de la prise en compte de la parole des habitants dans le cadre de la nouvelle Politique de la Ville.

Les Conseils citoyens ont pour mission de :

- permettre l'émergence et la valorisation d'une expression libre des habitants et usagers des quartiers aux côtés des acteurs institutionnels ;
- favoriser un espace de co-construction des Contrats de ville ;
- stimuler et appuyer les initiatives citoyennes.

Ce nouveau lieu de concertation et d'élaboration des politiques publiques est ouvert aux habitants, aux associations et aux acteurs locaux et doit constituer le pilier d'une rénovation des pratiques démocratiques dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Les représentants des Conseils citoyens « participeront aux instances de pilotage des Contrats de ville, et communiqueront régulièrement aux différents acteurs des Contrats de ville leurs travaux, leurs propositions et le bilan de la mise en œuvre des projets initiés ».

Aujourd'hui ce conseil citoyen est en cours d'élaboration. Deux rencontres initiées par la ville ont permis de rencontrer les habitants des quartiers prioritaires. Ces derniers ont montré un vif intérêt pour chaque quartier. Les attentes en termes d'amélioration du cadre de vie sont vives voire très fortes pour les habitants du quartier de l'Aygues

5.2 Les autres moyens d'information et de concertation

Au fil de la réhabilitation du quartier, des réunions de concertation avec les habitants seront programmées. Ces dernières ont pour but d'informer les habitants sur les phases de travaux mais aussi de permettre les échanges avec la population concernée.

La commune se chargera par ailleurs de mettre en ligne un espace dédié au projet sur le site internet de la ville. C'est ainsi que les orangeois seront informés en temps réel de l'avancée du projet, des études préalables... Tout type d'information pourra y figurer en termes de travaux, d'emplois, de décisions...

Dans le but d'inclure les habitants dans le projet, un travail sur l'histoire du quartier sera produit en concertation avec le Centre Social Pierre ESTEVE.

ARTICLE 6. PILOTAGE ET CONDUITE DE PROJET

6.1 Pilotage stratégique

Pour assurer le bon déroulement et l'enchaînement des opérations, un comité de pilotage est mis en place. Il se compose des membres suivants :

- Le Préfet
- Monsieur le Directeur de la DDT, DTA de l'ANRU
- Monsieur le Président du Conseil Régional
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président de la CCPRO
- Monsieur le Député-Maire de la commune d'ORANGE
- Monsieur le Président l'office Mistral Habitat
- Monsieur le DGS de la commune d'Orange
- L'ADEME
- La Caisse des dépôts et consignations
- Le chef de projet ANRU

6.2 Pilotage opérationnel

Pour assurer la coordination des opérations de réhabilitation il est nommé une équipe technique composée de :

- Le chef de Projet ANRU
- Le DGS de la commune d'Orange
- Un technicien ville
- Un technicien CCPRO
- Un technicien Mistral Habitat
- Un représentant de la DDT
- Un technicien CD
- Un technicien CR
- Un urbaniste (ou bureau d'étude prestataire)
- Chef de projet Politique de la Ville, chargé GUSP
- L'ADEME
- La CDC

6.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Pour la mise en œuvre du projet, les maîtres d'ouvrage ont décidé de l'organisation suivante :

- La ville d'Orange et la CCPRO seront porteurs de la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des aménagements urbains, des voiries et réseaux divers ;

- L'office HLM Mistral Habitat assurera la maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble des travaux de démolition, de reconstruction éventuelle et de réhabilitation ;
- La maîtrise d'ouvrage de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale sera assurée par le bailleur accompagné par la ville,
- Les actions de GUSP seront portées par la ville et soutenues par le bailleur et les partenaires
- Chaque maître d'ouvrage contribuant au projet de renouvellement urbain a la responsabilité de mobiliser les moyens dédiés permettant de mettre en œuvre les actions dont il a la charge et d'assurer leur pérennité en cohérence avec le projet. (Règlement Général ANRU 5.2)

ARTICLE 7. OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Les opérations financées par l'ANRU, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 6. Elles sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

7.1 Modalités de financement de l'ingénierie de projet

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Participation Ville d'ORANGE	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Participation CCPRO	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet ANRU	Ville d'Orange	50 000€	20 000€	25 000€	50%	5000€ (10% pour mise à disposition du personnel)		Janvier 2017	18 mois
Chargé de mission GUSP	Ville d'Orange	25 000€	12 750€	12 250€	49%		Mutualisation avec le poste de chargé de mission Contrat de Ville	Janvier 2017	18 mois

7.2 Modalités de financement des études du programme de travail

Libellé de l'opération	Maitre d'ouvrage	Base de financement	Participation du Maitre d'ouvrage	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Subvention Région	Subvention Caisse des Dépôts et Consignations	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
Etude de projet urbain avec volet développement économique / emploi	CCPRO	90 000€ Répartis comme suit Etude urbaine : 60 000€ Volet dev éco / emp 30 000€	33 000€	27 000€	30% de l'étude complète	12 000€ (20% sur la partie étude urbaine)	18 000€ (20% de l'étude complète)		Décembre 2016	12 mois
Etude de GUSP	Ville d'Orange	30 000€	15 000€	15 000€	50%				Décembre 2016	12 mois
Etude technique multicritères du patrimoine bâti	Mistral Habitat	60 000€	54 000€			6 000€		Thermique / Energétique ; Acoustique (classe Façades) ; Etude structure, de diversification Typologie et/ou Commerces médecins... et/ou construction neuve	Décembre 2016	12 mois

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.

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

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

ARTICLE 8. DUREE DU PROTOCOLE

Le présent protocole prend effet à compter de la date de signature de ce dernier pour une durée de 18 mois. L'ensemble du programme de travail devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole.

ARTICLE 9. 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.

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. annexe 7).

ARTICLE 10. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION RELATIVE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014

Point d'avancement, modalités opérationnelles et conditions de finalisation de la convention relative à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, notamment en matière d'élaboration de la stratégie et de la gestion des relogements. A cette fin, la CCPRO doit mettre en place la Conférence intercommunale du logement.

ARTICLE 11. CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

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

Conformément à l'article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014, l'agence élabore et adopte une charte nationale d'insertion intégrant les exigences d'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le NPNRU. Dans l'attente de cette charte, les maîtres d'ouvrage des opérations financées dans le cadre du présent protocole sont invités à intégrer des clauses sociales dans les marchés relatifs à ces opérations. Pour ce faire, ils peuvent avantageusement s'appuyer sur les principes de la charte nationale du PNRU.

11.2 – Plan de financement des opérations financées par l'ANRU

Le tableau financier 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 comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini aux articles 7.1 et 7.2 appliqué à l'assiette de subvention, au sens du règlement général, de l'opération.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (décision attributive de subvention).

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable, de **79 350 €**, répartis 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.

11.3 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

Les engagements contractuels souscrits par l'Agence ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions réglementaires applicables au moment de l'engagement financier de l'opération (décision attributive de subvention).

Les demandes de subvention sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence, ordonnateur délégué du directeur général de l'ANRU pour le NPNRU, en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial de l'Agence.

11.4 – 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 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 de la convention 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.).

11.5 - Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le directeur général de l'ANRU, statue sur le rapport du délégué territorial de l'Agence. Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels;
- le réexamen du protocole et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la requalification du taux de subvention prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

11.6 – Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole 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.

11.7 – Traitement des litiges

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

Date³

Signatures

**L'Etat représenté par
Monsieur le Préfet de Vaucluse**

**L'ANRU représentée par son
délégué territorial
Monsieur le Préfet de Vaucluse**

**La ville d'Orange
Monsieur le Député Maire**

Bernard GONZALEZ

Bernard GONZALEZ

Jacques BOMPARD

**La Communauté de Communes
Provence Rhône Ouvèze
Monsieur le Président**

**L'office Public de l'Habitat
Mistral Habitat
Monsieur le Président**

**Le Conseil Régional PACA
Monsieur le Président**

Alain ROCHEBONNE

Jean-Baptiste BLANC

Christian ESTROSI

**Le Conseil Départemental
Monsieur le Président**

**La Caisse des Dépôts et
Consignations
Madame la Directrice Régionale**

Maurice CHABERT

Elisabeth VIOLA

³ Apposée par le dernier signataire

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le directeur général de l'ANRU, statue sur le rapport du délégué territorial de l'Agence. Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels;
- le réexamen du protocole et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la requalification du taux de subvention prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

11.6 – Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole 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.

11.7 – Traitement des litiges

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

Date¹ 10 MARS 2017

Signatures

L'Etat représenté par
Monsieur le Préfet de Vaucluse

Bernard GONZALEZ

L'ANRU représentée par son
délégué territorial
Monsieur le Préfet de Vaucluse

Bernard GONZALEZ

La ville d'Orange
Monsieur le Député Maire

Jacques BOMPARD

La Communauté de Communes
Provence Rhône Ouvèze
Monsieur le Président

Alain ROCHEBONNE

L'office Public de l'Habitat
Mistral Habitat
Monsieur le Directeur Général
des Services

Philippe BRUNET DEBAINES

Le Conseil Régional PACA
Monsieur le Président

Christian ESTROSI

Le Conseil Départemental
représenté par
Madame la Vice-Présidente

Corinne TESTUT-ROBERT

La Caisse des Dépôts et
Consignations représentée par
Madame la Directrice Territoriale

Christelle ASSIE

10 MARS 2017

¹ Apposée par le dernier signataire



ANNEXE – TABLEAU FINANCIER

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																	
N° PROTOCOLE : 511										CONTRIBUTIONS																	PRETS			ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION																																	
840870OrangeQPV régionalFourchevillies Comédines L'Argues																																	
PORTEUR DE PROJET																																	
COMMUNE D'ORANGE																																	
N° de protocole(3 caractères) +N° de sous-famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° de sous-famille d'opérations (sur 2 caractères)																																	

[illegible]

(2) Chaque opération est répétée dans le temps par :
le semestre au cours duquel elle est menée (tournée sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année ou un chiffre sur 2005, 2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nombre de semaines : à signifier que l'opération s'achève au 4^{ème} semestre soit 24 mois]