

Ville de Vitrolles

Projet Urbain du quartier des Pins

Le Cœur de Projet

CONVENTION



Ville de Vitrolles

**Projet de Rénovation Urbaine du quartier des Pins
Cœur de Projet**

CONVENTION

SOMMAIRE

Signataires de la convention

Préambule	5
Historique et contexte général du projet	5
Présentation du Projet de Rénovation Urbaine du quartier des Pins	5
Présentation du quartier des Pins	6
TITRE I :	7
Les définitions	7
TITRE II :	8
Le projet	8
Article 1 : le contenu du projet urbain	8
o Le projet d'ensemble	8
o Le Cœur de Projet, objet de la présente convention	9
Article 2 : l'organisation de la conduite du cœur de projet	10
Le pilotage stratégique	10
Le pilotage opérationnel du projet	11
Les maîtres d'ouvrage d'opération Cœur de Projet	12
Le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine	12
Article 3 : La concertation et l'information sur le projet	13
TITRE III :	14
Le programme « Cœur de Projet » subventionné par l'ANRU	14
Article 4 : les opérations subventionnées par l'ANRU	14
4.1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet	14
4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social	15
4-3 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements	16
Article 5 : les contreparties à la Foncière Logement	18
Article 6 : l'échéancier de réalisation	18
Article 7 : le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU	18
TITRE IV :	24
Les actions complémentaires et actions d'accompagnement du programme contribuant a la réussite du projet	24
Article 8 : les opérations non subventionnées par l'ANRU	24
Article 9 : le plan de relogement	24
Article 10 : les mesures d'accompagnement du projet par les partenaires	25
Les actions de développement économique	25
Les actions en faveur du développement social	28
Les actions en faveur de l'éducation et l'accès à la culture et aux sports	28
La gestion urbaine de proximité (annexe A)	29
Article 11 : les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants	30
TITRE V :	31
Les engagements financiers des partenaires	31

Article 12 : les engagements financiers des partenaires	31
12-1 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence	31
TITRE VI :	32
L'évaluation et l'évolution du projet et des opérations	32
Article 13 : Les modalités de suivi, de compte rendu et de contrôle.....	32
Article 14 : les missions d'évaluation	33
Article 15 : les avenants à la convention	33
Article 16 : les conséquences du non-respect des engagements	34
16 – 2 Procédures de mise en œuvre et suites des données.....	35
TITRE VII :	35
Dispositions diverses	35
Article 17 : archives filmographiques et photographiques	35
Article 18 : la clause de renégociation de la convention.....	36
Article 19 : le traitement des litiges	36
Annexes	36
Annexe 1 : Pièces complémentaires de la convention du Cœur de projet du quartier des Pins	36
Annexe 2 : Composition du programme physique : localisation des opérations	36
Annexe 3 : A- Planning de réalisation des opérations	36
B- Tableau financier et échancier.....	36
Documents complémentaires :	36
Annexe A: Charte GUSP signée le 14 septembre 2007	36
Annexe B: Les contreparties cédées à Foncière Logement (article 5)	36

Signataires de la convention

Il est convenu entre,

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine,

Ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence
Représentée par son Directeur Général

La Ville de Vitrolles

Représentée par le Maire ci-après dénommé le porteur de projet, en vertu de la délibération du Conseil Municipal 21 décembre 2007

L'Association Foncière Logement, représentée par son Président, ci-après désignée
Foncière Logement

Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) représenté par le Directeur Général

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par le Président du Conseil Régional, autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil Régional n° du , ci-après nommée la Région,

Le Département des Bouches du Rhône

Représenté par son Président

La Communauté du Pays d'Aix,

Représentée par son Président

L'Office Public d'Aménagement et de Construction - OPAC Sud

Représenté par son Président et son Directeur Général

La S.A. d'HLM LOGIREM

Représentée par le Président du Directoire,

La Caisse des Dépôts et Consignations

Représentée par son Directeur Régional

L'Etat

Représenté par le Préfet des Bouches du Rhône
Responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département

CE QUI SUIVRAIT

Historique et contexte général du projet

Présentation du Projet de Rénovation Urbaine du quartier des Pins

Suite à la Convention Territoriale d'Objectifs signée le 14 janvier 2004 par l'ensemble des partenaires institutionnels et collectivités locales que sont la ville de Vitrolles, l'Etat, la Communauté du Pays d'Aix, le Conseil Régional, le Conseil Général et le FASILD, la commune a souhaité engager un projet de requalification urbaine sur quatre de ses quartiers - Le Liourat, la Petite Garrigue, les Pins et les Hermès - qui concentrent des difficultés sociales et urbaines.

La ville de Vitrolles a effectué une demande exceptionnelle auprès du Ministre délégué au logement et à la ville concernant ces quatre quartiers pour pouvoir bénéficier d'une dérogation au titre de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003 qui prévoit le financement des actions de restructuration des quartiers en ZUS et à titre exceptionnel des quartiers présentant les mêmes caractéristiques. En Juin 2005, le Ministre délégué au logement et à la ville a accordé une dérogation au titre de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003 à un seul des quatre quartiers initialement proposés, celui des Pins.

La Communauté du Pays d'Aix à la demande de la commune de Vitrolles a lancé une étude pré-opérationnelle afin de réaliser le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) du quartier des Pins et de constituer toutes les pièces nécessaires pour le dépôt d'un dossier à l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine).

Les partenaires, réunis au sein de comités techniques et de pilotage ont travaillé en étroite collaboration durant les six mois de formalisation du PRU.

Le diagnostic établi, partagé et validé par l'ensemble des partenaires, a permis de définir un projet urbain ambitieux, sur cinq années qui se décline de manière à contribuer à l'objectif immédiat d'amélioration du fonctionnement du quartier :

- Un projet de démolition – réhabilitation, reconstruction du parc de logement (sur site et hors site), intégrant les objectifs de diversification des statuts et de la typologie architecturale,
- Un renforcement de la centralité par la reconstitution de l'offre commerciale qualitativement et quantitativement et la création et réhabilitation d'équipements publics,
- Une amélioration des circulations internes et d'accès aux quartiers et des espaces de stationnement.

Ce projet a été transmis, avec un avis favorable du Préfet, à L'ANRU le 26 mai 2006.

Le projet et la maquette financière font apparaître 78 opérations différentes pour la période 2007-2012. Le volume financier du projet est de 89 Millions d'euros (valeur actualisée décembre 2006).

Afin de se conformer à la délibération du Conseil d'Administration de l'ANRU du 12 juillet 2006, la ville a été amenée à réfléchir au sein du projet global, à une première étape de réalisation dénommée « Cœur de projet ».

Cette première étape, concentrée sur la moitié nord du quartier des Pins, et correspondant à une enveloppe de 43 Millions d'euros environ, se décompose comme suit :

- démolition des deux barres principales, soit 1044 logements et du centre commercial,
- reconstruction sur site et hors site, soit 104 logements au titre de la reconstitution de l'offre et 22 au titre de la décohabitation.
- réhabilitation d'une partie du parc locatif de l'OPAC Sud et du parc LOGIREM,

- résidentialisation du patrimoine LOGIREM,
- amélioration de la qualité de service du patrimoine réhabilité,
- aménagement des voiries de desserte et des zones de stationnement et notamment de l'avenue des Salyens,
- construction de l'équipement socio-culturel,

Ces premiers aménagements permettront, au delà d'une amélioration importante de l'habitat, de créer une véritable place du Marché, espace public central du quartier des Pins et de libérer le foncier nécessaire à de nouvelles opérations, au centre de la Cité.

Présentation du quartier des Pins

Le quartier des Pins, édifié sur une courte période (1971 – 1974), se caractérise par un urbanisme de tours et de barres orientées globalement Nord – Sud et agencées sur de vastes parcelles, sur un ensemble de 13 hectares.

Ce quartier est situé sur la principale artère de la ville l'avenue des SALYENS qui fédère les différents quartiers du Nord au Sud, en particulier les différentes centralités de la ville (le centre urbain administratif et le pôle commercial). L'accès principal au quartier des Pins se fait également par cette avenue.

L'avenue des Salyens, en raison de son gabarit, constitue, sur certaines sections, une véritable coupure urbaine entre l'Ouest et l'Est de la ville. Cette coupure à l'échelle des quartiers, accentuée par l'absence de mailles viaires intermédiaires et l'absence de liaisons Est-Ouest, a contribué à diminuer les relations entre les Pins et les autres quartiers. Les difficultés de circulation sont accrues sur cet axe majeur de la ville avec le Marché du Vendredi, qui joue un rôle capital dans l'animation du quartier mais qui paralyse la circulation sur l'avenue et oblige la déviation du trafic automobile et des transports en commun.

La circulation dans le quartier des Pins est également rendue difficile par le manque de voirie ; en effet, seules deux voies de desserte desservent ce quartier de 13 hectares alors que les espaces dévolus à l'automobile sont considérables (6 hectares). Cette situation tend alors à rejeter les véhicules en périphérie.

Les espaces extérieurs sont très largement asphaltés et très peu de plantations viennent agrémenter la Cité des Pins. La signalétique est faible et on assiste à une multiplication de systèmes défensifs dans l'espace urbain et architectural stigmatisant le quartier (grilles, barrières, dispositifs visant à empêcher la pénétration des véhicules dans le quartier...). Ces aménagements renforcent l'absence de délimitation claire des espaces et génèrent alors des conflits d'usage, comme c'est le cas sur l'avenue des Salyens les jours de marché.

En termes de logement, le quartier des Pins est constitué de manière exclusive d'habitat social. Celui-ci regroupe 1205 logements sociaux, soit un quart des logements sociaux vitrollais (sur 13 ha), répartis entre trois bailleurs :

- la LOGIREM : 204 logements
- Famille et Provence : 125 logements
- OPAC Sud : 875 logements, sur le quartier des Pins soit près de 3 sur 4 des logements qu'il détient à Vitrolles.

L'habitat social est peu adapté à la population résidant aux Pins. En effet, les petits ménages (57,5%), composés d'une ou deux personnes, et la part de la population moins de 25 ans (42 %) sont très importants or le parc est constitué quasi-exclusivement de T3 – T4 (78,6% du parc). De plus, le parc des Pins se caractérise par son obsolescence commerciale (typologie, prestations : absence d'ascenseurs pour la ZUP...) dénotant une inadaptation aux besoins présents et surtout futurs (par exemple une personne âgée de + de 70 ans sur deux habite dans un immeuble sans ascenseur). Cependant, la vacance sur l'ensemble du secteur est proche de zéro, à mettre sur le compte des niveaux de loyers relativement faibles et de la captivité de la population.

De plus, le quartier des Pins cumule les situations de fragilité sociale :

- 1 actif sur 4 est au chômage,
- 2 jeunes sur 5 sortent du système scolaire sans diplôme (Données INSEE, RGP 1999),
- les RMIstes représentent 11,7% de la population.

En matière d'équipements publics, le quartier dispose de :

- deux groupes scolaires : Paul Cézanne, Louis Pergaud occupant 1/10ème de la surface du quartier (1,3 ha sur 13 ha) qui souffrent d'une précarité structurelle directement liée aux caractéristiques techniques du bâti
- un équipement socio-administratif : le bâtiment le Romarin regroupant différents services de la ville de Vitrolles (service politique de la ville, service scolaire, etc.) La localisation de ce bâtiment qui, de par sa fonction, rayonne au niveau communal, est enclavée dans un secteur uniquement dédié à l'habitation.
- un équipement sportif en réhabilitation : le gymnase Ray Grassi
- un centre commercial situé à proximité de l'avenue des Salyens répondant à une fonction « d'hyper proximité ».

En termes économique, quatrième pôle d'emploi de la métropole, Vitrolles comptait en 1999, 20 000 emplois pour un peu plus de 13 000 actifs. Un tiers des emplois sont occupés par des actifs vivant sur la commune. Economiquement, la ville est davantage tournée vers Marseille et l'Etang de Berre que vers Aix.

Depuis 1999 Vitrolles est une des communes les plus dynamiques de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, dont elle est membre, mais ce dynamisme économique ne profite pas à des quartiers tels que celui les Pins.

La ville, marquée par une forte connotation industrielle et un déficit d'image, n'est pas bien positionnée en matière de tertiaire. Néanmoins, l'accessibilité et le classement en Zone d'Objectif 2 dans le zonage européen sont les atouts de Vitrolles par rapport aux autres communes de la Communauté du Pays d'Aix.

TITRE I :

Les définitions

Le projet : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions à mener sur le quartier pour garantir sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache : les opérations aidées par l'ANRU et les opérations complémentaires menées par les autres partenaires.

Le programme : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention.

L'opération physique : elle est identifiée au sein du programme par le maître d'ouvrage unique et une action précise.

L'opération financière : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.

La typologie de l'habitat : elle décrit les diverses composantes de l'habitat par :

- type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire,
- statut du logement : locatif (PLAI, PLUS, PLS, PLUS-CD), logements foyers, locatif privé, propriétaire occupant, accession, location-accession, accession sociale.

TITRE II :

Le projet

Article 1 : le contenu du projet urbain

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné le 5 juillet 2007 par le Comité d'Engagement de l'ANRU.

- **Le projet d'ensemble**

Les grands principes d'aménagement global du Quartier des Pins sont les suivants :

Ouvrir et décloisonner le quartier :

- en requalifiant l'avenue des Salyens, entrée du quartier et colonne vertébrale du centre urbain
- en hiérarchisant les espaces publics et en créant un maillage viaire interne
- en améliorant des accès et des liaisons avec les quartiers environnants (remise à niveau de la rue Monticelli,...)
- en créant de nouvelles entrées du quartier (identification, liaison vers la petite Garrigue et le Domaine des Pins)

Démolir (132 logements), **reconstruire l'offre en logement** sur site (68 logements) et hors site (70 logements), et **réhabiliter** (1074 logements),

Assurer une mixité sociale à l'échelle du quartier :

- diversifier les typologies de logement
- diversifier les statuts d'occupation (reconstitution de la chaîne du logement, opérations privées, accession sociale,...)
- développer de nouvelles prestations de logement (programme local logement social PLS)
- diversifier les typologies architecturales (maisons individuelles)

Introduire de la mixité urbaine dans le quartier :

- développer une offre économique profitant de la situation stratégique des Pins
- adapter l'offre en équipements et en logements aux caractéristiques de la population et des besoins de proximité

Clarifier les statuts et reconquérir des espaces indéfinis :

- réorganisation des stationnements
- qualification des espaces extérieurs
- végétalisation
- redécoupage foncier
- résidentialisation de 204 logements

Renforcer la centralité du quartier :

- l'implantation de 2 000 m² de bureaux pour les services municipaux de l'enfance et l'accueil des associations vitrollaises dans le bâtiment le Romarin, situé au cœur du quartier. Cette démarche réaffirme la détermination et la volonté de la ville de donner à cette cité un rôle de centralité à l'échelle de la ville.

- Reconstruire des équipements publics dégradés et obsolètes (les écoles type Pailleron, gymnase Ray Grassi..).
- Créer des aires de détente, de jeux et de sport pour toutes les catégories d'habitants
- Définir de nouvelles emprises au marché forain, l'objectif est de le maintenir l'offre actuelle et de diminuer les nuisances qu'il génère sur les transports urbains et la circulation inter-quartiers en plus d'intégrer ce marché au cœur des Pins sur une place adaptée et équipée pour le recevoir.
- Requalifier le centre commercial des Pins avec une ouverture sur l'avenue des Salyens, revaloriser les espaces, définir l'identité commerciale, diversifier la programmation, permettant de capter également une clientèle de passage.

o **Le Cœur de Projet, objet de la présente convention**

La présente convention a pour objet de formaliser pour sa période de validité, les engagements respectifs des partenaires sur le Cœur du projet urbain du quartier des Pins et de définir les conditions de réalisation des opérations définies à l'article 7-Titre III.

Le processus d'élaboration du projet a conduit à centrer la démarche de rénovation urbaine, initialement lancée sur 4 quartiers, sur le quartier des Pins. La définition d'un cœur de projet consiste, au sein de celui-ci, à rechercher le levier le plus pertinent pour générer la transformation voulue par les partenaires à ces différentes échelles.

Le cœur de projet constitue le noyau de dynamisation assurant la réussite de l'ensemble du projet : à ce titre, il répond aux nécessités de trouver une masse critique au regard du projet global et d'obtenir une cohérence forte, mettant en jeu les composantes de la rénovation urbaine : habitat, vie sociale, espaces et équipements publics, activité économique.

Sur le plan de l'organisation de l'espace, le cœur de projet s'appuie sur la requalification d'un axe majeur de la ville, l'avenue des Salyens, à partir duquel la création de la place du marché constitue perpendiculairement une ouverture de grande dimension ; elle permet la localisation du marché au sein même du quartier et préfigure un fonctionnement du quartier dans l'axe est-ouest, dont l'aboutissement se trouvera, en phase ultérieure, dans la réalisation du mail central traversant, qui permettra de desservir les quartiers résidentiels situés au pied de la colline. La place du marché conforte les actions déjà engagées par la ville : elle valorise l'immeuble Romarin, à l'est, réaffecté à plusieurs services municipaux. Les nouvelles façades urbaines créées par l'ensemble Salyens/Place du Marché permettent d'accueillir un équipement socio-culturel, renforçant l'attractivité du quartier en lui donnant un nouveau rôle dans la ville et de réussir la diversification des logements par la réalisation d'un programme PLS au nord-ouest et d'une opération de l'Association Foncière du Logement au sud-ouest, ainsi que la requalification de l'offre commerciale.

Sur le plan fonctionnel, le cœur de projet réalise une part significative du projet d'ensemble :

- 361 logements réhabilités sur 1074
- 104 logements démolis sur 132
- 126 logements construits sur 138 – (104 logements au titre de la reconstitution de l'offre et 22 au titre de la décohabitation)

Il permet un fonctionnement du marché qui n'entrave plus la circulation.

Il engage la réalisation d'une offre commerciale renouvelée dans le cadre de l'opération AFL (démolition du centre actuel et réalisation de locaux commerciaux en pied d'immeubles) avec notamment la restructuration du centre commercial des Pins.

Il permet la résidentialisation de l'ensemble LOGIREM (204 logements), amorçant une nouvelle relation avec le quartier de l'Hôtel de Ville, au nord.

Il mobilise d'emblée les deux bailleurs les plus importants sur le site, l'OPAC Sud et LOGIREM.

Il met en jeu des financements proportionnels à ceux qui ont été définis pour le projet d'ensemble.

La présente convention reprend les principales caractéristiques du projet examiné par le Comité d'Engagement de l'ANRU du 5 juillet 2007 sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont reprises dans l'annexe 1 qui comporte :

- Un plan de situation faisant apparaître les périmètres d'intervention et notamment celui de l'intervention de l'ANRU
- Un plan état des lieux et un plan état futur
- Un plan « avant » et « après », mettant notamment en évidence la réorganisation de la domanialité
- Un tableau comparant les types et les statuts de logements présents sur le quartier « avant » et « après », mettant en évidence la diversification introduite par le projet et la mixité sociale créée.
- Une note sur la reconstitution globale de logements locatifs sociaux et une note sur la stratégie de relogement explicitant notamment le diagnostic (nombre de familles concernées), les stratégies de relogement envisagées (parcours résidentiel proposé), leur articulation avec les dispositifs existants (politique locale du logement et logement des plus démunis) et la structuration des partenariats constitués (bailleurs, commune, EPCI, services sociaux, Etat, ...).
- Une note sur les besoins résultant de l'insertion des familles et individus présentant des caractéristiques spécifiques, notamment issus de l'immigration, et cumulant plusieurs handicaps.
- Une note déclinant les objectifs de développement durable du projet.
- Une note déclinant des objectifs de développement économique du quartier et les moyens d'y parvenir.
- Une présentation du phasage de l'opération

Article 2 : l'organisation de la conduite du cœur de projet

Le pilotage stratégique

La conduite du projet est partenariale et organisée comme suit :

Le pilotage politique du projet de Rénovation Urbaine du quartier des Pins est assuré par un Comité de Pilotage qui réunit l'ensemble des partenaires engagés dans le projet. Il est co-présidé par M. le Maire de Vitrolles et M. le Préfet.

Ce comité de pilotage est constitué des décideurs, des maîtres d'ouvrage et des partenaires financiers suivants :

- la ville de Vitrolles,
- la Communauté du Pays d'Aix,
- les bailleurs OPAC Sud, Logirem et Famille et Provence,
- les services de l'Etat,
- la Région PACA,
- le Département des Bouches du Rhône,
- la Caisse des Dépôts et Consignations,

- un délégué territorial de l'ANRU.

Ce comité de Pilotage s'inscrit dans la continuité de celui constitué pour l'élaboration du dossier ANRU ; il se réunit à minima deux fois par an et prend appui sur un comité technique.

Le pilotage opérationnel du projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la mission de coordination et de pilotage global du Cœur de Projet sera assurée en régie par la ville. A sa tête, M. le Directeur Général des Services de la ville assisté du chef de projet politique de la ville assurera :

- le pilotage technique du projet,
- la mise en cohérence des actions opérationnelles,
- la coordination de l'ensemble des maîtres d'ouvrages publics ou privés présents sur le périmètre de l'opération d'aménagement et le pilotage d'études complémentaires éventuellement nécessaires.

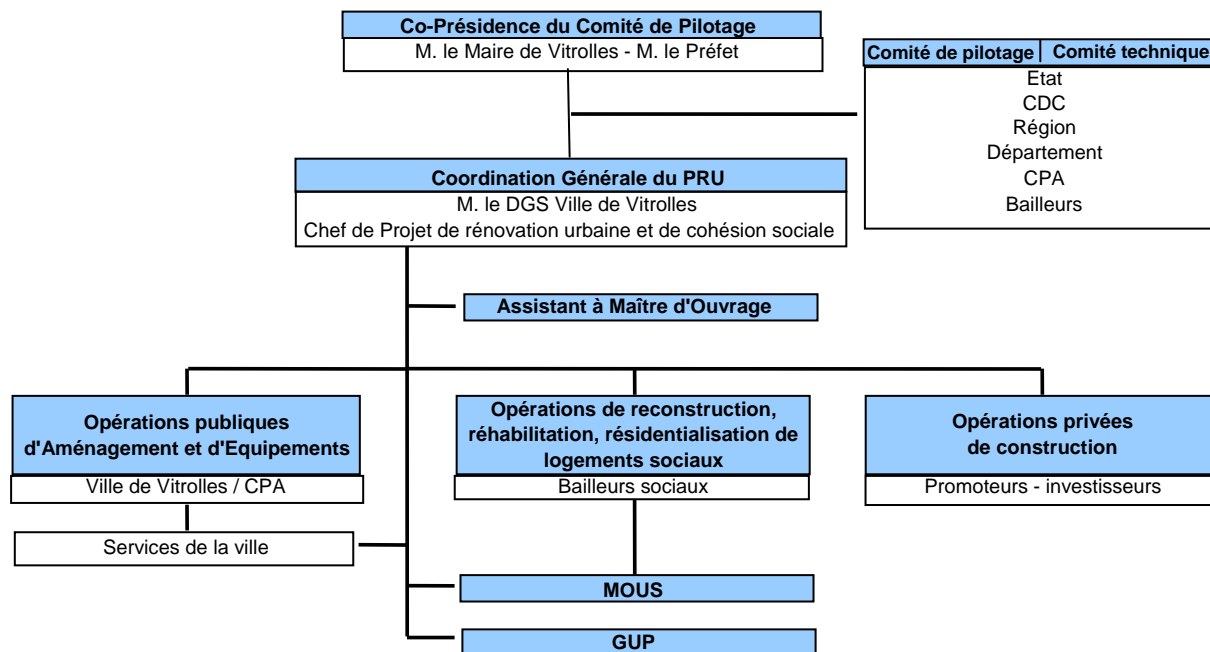
Le chef de projet de Politique de la Ville chargé de suivre au jour le jour l'opération de rénovation urbaine sera assisté d'une personne du service Logement de la ville pour le seconder sur les aspects relogement/concertation et d'une personne du service Urbanisme sur les aspects urbains et d'un chargé de mission PRU intégré à l'équipe.

Le comité technique rassemblera donc :

- Le chef de projet politique de la ville
- Les services de la ville (logement, urbanisme...),
- Les responsables d'opérations des bailleurs sociaux,
- Les représentants de différentes institutions présentes au Comité de pilotage.

Selon les thèmes abordés, d'autres organismes et personnes seront susceptibles d'être associées. Les différents représentants désignés sont chargés de faire la liaison entre les différents organismes, ils ont de ce fait une fonction de pivot au sein de leur organisme respectif.

Organigramme de l'organisation de pilotage et de conduite de projet



Les maîtres d'ouvrage d'opération Cœur de Projet

Pour la mise en œuvre du projet et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne de désigner un interlocuteur direct en relation avec le comité technique.

La Direction de projet organisera régulièrement des contacts bilatéraux et des réunions techniques avec les maîtrises d'ouvrage.

Cette équipe sera assistée d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) spécialiste en management de projets urbains qui aura pour mission de mettre en œuvre des outils de gestion pour une coordination efficace des opérations du projet de rénovation urbaine et de leurs maîtres d'ouvrage :

- la préparation et l'animation des réunions du comité de pilotage et autres instances partenariales (suivi des actions de concertation, du dispositif de relogement),
- l'OPC (Ordonnancement – Pilotage – Coordination) urbain sur l'ensemble du PRU :
 - orchestrer les interventions de chaque bailleur,
 - vérifier le respect des délais fixés et le bon enchaînement des opérations,
 - vérifier les procédures nécessaires à la réalisation de chaque projet,
 - s'assurer du respect des coûts du programme global et actualiser le bilan financier global d'aménagement
 - assurer le suivi financier de la convention partenariale
- le suivi de toutes les études de programmation,
- une aide à la négociation sur les mutations foncières et une assistance sur les procédures d'urbanisme à engager,
- la définition des espaces publics, l'élaboration des cahiers des charges de consultation des maîtrises d'œuvre et la coordination des équipes.

Le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine

L'étude architecturale et urbaine a permis de dégager un projet urbain général (plan masse), base constitutive de la rénovation urbaine.

Une étude confiée à un architecte urbanisme sera lancée afin de préciser finement le cœur de projet issu du plan de rénovation urbaine du Quartier des Pins.

La rédaction du cahier des charges de cette mission sera confiée à l'assistant maîtrise d'ouvrage en collaboration étroite avec le service politique de la ville.

Ce dispositif mis en place devra permettre d'assurer la cohérence des partis urbains et architecturaux, la qualité des projets et veiller au traitement d'ensemble. Des prescriptions architecturales et urbaines générales portant notamment sur les espaces extérieurs tant publics que privés seront également formalisées.

Article 3 : La concertation et l'information sur le projet

Une des missions de l'équipe technique est d'assurer la communication et l'information en continu auprès des habitants. Il s'agit d'associer les habitants et acteurs du quartier le plus possible aux réponses apportées par le Projet pour en renforcer l'efficacité lors de sa mise en œuvre.

L'équipe opérationnelle proposera, lors des échéances importantes du projet et selon le calendrier prévisionnel des actions, une communication qui pourra prendre plusieurs formes : réunions publiques, expositions, lettre d'information ...

L'organisation de concertation /information /communication du Cœur de projet du quartier des Pins sera pilotée par le coordinateur général du PRU (chef de projet Politique de la ville) et assisté par un cabinet d'études afin de l'accompagner dans ses démarches.

La méthodologie prévue est la suivante :

Deux « commissions habitants » seront constituées :

- une première composée d'habitants, de locataires,
- une seconde mixant habitants, locataires, représentants d'associations, d'opérateurs, représentants des agences de bailleurs.

Elles débattront des orientations existantes sur des thématiques bien spécifiques :

- Les réhabilitations
- Le chantier d'insertion
- L'aménagement des aires de jeux
- L'aménagement de l'avenue des Salyens
- L'aménagement des LCR

Un comité d'information sera chargé de la conception et de la rédaction d'un périodique d'information destiné aux habitants résidant à l'intérieur du quartier des Pins.

L'ouverture d'un « **espace public de discussions** » aura pour but de nourrir les réunions publiques auxquelles la population sera invitée, d'organiser des expositions liées à la présentation de tel ou tel projet, à la mise en œuvre de telle ou telle action.

De plus, l'équipe constituée s'appuiera sur les dispositifs de concertation de la commune de Vitrolles :

- information permanente en mairie sous forme de panneaux d'affichage,
- organisation d'expositions publiques dans un local du quartier des Pins, avec mise à disposition d'un registre (ou cahier de doléances) afin de recueillir les avis, demandes et aspirations des vitrollais. Il sera mis à disposition du public tout au long de la démarche d'élaboration du PRU pour recueillir les différentes remarques et attendus des populations.
- publications sur le projet dans les journaux locaux.

D'autres modalités telles que la constitution de groupes de travail thématiques, seront envisagées afin de :

- s'assurer que les thèmes préoccupant les habitants et les acteurs du quartier (accessibilité, maîtrise des charges, sécurité, image, etc.) seront pris en compte dans les modalités de réalisation du projet – par exemple au niveau architectural, ou des aménagements urbains.
- susciter des débats, des prises de conscience (réalisation d'expositions, partenariat avec les scolaires) et des échanges d'expérience avec d'autres sites, de créer de véritables groupes de réflexion dépassant la seule requalification urbain/architecturale du groupe.

Tout au long de la mise en œuvre du projet, seront associés à la concertation :

- Les habitants
- Les personnes qui y exercent une activité professionnelle ou associative
- Les personnes qui y sont propriétaires d'un fond de commerce, d'une entreprise...
- Les personnes qui, riveraines du quartier, sont concernées par l'impact de l'action
- Les élus

En matière de concertation et la communication des opérations de démolition – reconstruction – relogement

L'OPAC Sud, en tant que principal opérateur des opérations de démolition-reconstruction-relogement, mènera une démarche de concertation spécifique auprès de ses locataires.

Le bailleur s'appuiera notamment sur une équipe MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) pour :

- établir et conduire avec l'OPAC Sud l'ensemble des actions de communication nécessaires à la compréhension et à la valorisation du projet, avant son démarrage et durant sa mise en œuvre,
- animer et coordonner la prise en compte du projet pour les habitants et notamment la démolition et les relogements,
- instaurer les dispositifs nécessaires à la concertation et à la participation active des habitants et de tous les acteurs du quartier à la finalisation du projet et à sa réalisation.

Cette concertation spécifique implique bien sûr une très forte présence de l'équipe de maîtrise d'œuvre sur le terrain (notamment pour instaurer de nécessaires rapports de proximité, en premier lieu avec les habitants du site, ainsi qu'avec tous les autres acteurs en présence) tout au long du projet, mais aussi une coordination constante avec la maîtrise d'ouvrage.

TITRE III :

Le programme « Cœur de Projet » subventionné par l'ANRU

Article 4 : les opérations subventionnées par l'ANRU

4.1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet

L'ANRU participe à l'ensemble des opérations d'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre du Cœur de Projet à la hauteur de 50 % et à la hauteur de 30 % pour l'étude pré-opérationnelle et le montage du dossier ANRU proprement dit.

Etudes préalables et expertises

Selon le Comité d'engagement du 5 juillet dernier, les études préalables et expertises définies au stade de la signature de la présente convention et pouvant démarrer d'ici la fin de l'année 2007 sont :

- Le diagnostic des équipements publics et définition du projet social
- La concertation et communication préalables
- L'étude pré-opérationnelle et montage du dossier ANRU

	Coût HT
Le diagnostic des équipements publics et définition du projet social	92 638 €
La concertation et communication préalables	50 900 €
L'étude pré-opérationnelle et montage du dossier ANRU	112 075 €

Pilotage opérationnel

- La création d'une mission GUSP
- L'OPC assistance à maîtrise d'ouvrage

	Coût HT
La création d'une mission GUSP	305 400 €
OPC Assistance maîtrise d'ouvrage	662 325 €

Pilotage stratégique

- La mission d'architecture et d'urbanisme
- L'étude technique sur le foncier

	Coût HT
La mission d'architecture et d'urbanisme	200 000 €
Etude technique sur le foncier	30 540 €

4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

Démolition de logements sociaux

Démolitions de logements sociaux

104 logements situés le long de l'avenue des Salyens seront détruits :

- le bâtiment Sarriette soit 76 logements
- le bâtiment Sauge soit 28 logements

Reconstitution ou création de l'offre locative sociale : Soit un total de *104 logements* au titre de la reconstruction de l'offre sociale démolie et de 22 logements sociaux au titre des décohabitations identifiées par l'enquête sociale dont les résultats sont joints en annexe A. La construction se répartit comme suit : 56 logements sur site et 70 logements hors site du Cœur de Projet

La répartition des reconstructions et les taux de subvention sur la base de laquelle a été établi le plan de financement, sont les suivants :

Pour l'OPAC Sud et par opération :

112 PLUS CD dont :

- 24 logements sur le lot 1, PLUS-CD à 22%, en individuel groupé sur site
- 18 logements sur le lot 7, PLUS-CD à 22 %, en collectif sur site
- 58 logements : opération sur le site de La Petite Garrigue – PLUS-CD à 17 % en collectif hors site,
- 12 logements : opération Sousto sur le Village PLUS-CD à 22 % en collectif hors site et ZUS

14 PLAI

- 14 logements sur le lot 18, PLAI à 25 %, en individuel sur site

La totalité des opérations de reconstitution ou création de logements sociaux lancées durant les trois premières années d'exécution de la présente convention sont localisées précisément dans la note prévue à cet effet dans l'annexe 1.

Pour les opérations hors ZUS : SOUSTO et PETITE GARRIGUE, détails de la prise en charge de la surcharge foncière des opérations :

Chacune de ces opérations intègre dans la maquette financière le coût d'opération y compris le foncier.

	Base de financement prévisionnel	EPCI	%	OPAC	%	ANRU	%
Petite Garrigue	835 400 €	167 080 €	20 %	250 620 €	30 %	417 700	50 %
Sousto	169 462 €	33 892 €	20 %	50 839 €	30 %	84 731 €	50 %

Réhabilitation de logements sociaux conservés sur le site :

- les autres immeubles de l'OPAC Sud seront réhabilités pendant la durée de la convention soit 166 logements,
- le parc Logirem sera réhabilité, puis résidentialisé, soit *204 logements*.

Résidentialisation :

La résidentialisation du parc LOGIREM, soit *204 logements*.

- o le traitement des espaces privatifs en pied d'immeuble, jusqu'à la limite de l'espace public/privé.
- o les restructurations des halls d'entrée des immeubles engendrées par la résidentialisation

4-3 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements

Aménagement et création des espaces publics

- Nouvelles voies et voies requalifiées

La requalification de l'Avenue des Salyens constitue l'une des principales opérations d'aménagement,

La création des voies 2, 3 et B ainsi la requalification des voies 1 et 4 permettra la desserte du cœur de projet et notamment de la Place du Marché en créant des relations Est Ouest.

La voie 5 sera réalisée à 50 % (jusqu'en limite du lot 11 Menthe) par rapport au programme initial du PRU du Quartier des Pins pour permettre la desserte du bâtiment Lavandin lot 8 réhabilité.

- les espaces de stationnement

Des parkings seront créés pour les logements sociaux réhabilités :

- parking 2 : au droit du lot 3, Thym
- réalisation partielle du parking 3 (jusqu'en limite du lot 11 Menthe) : au droit du lot 8 Lavandin,
- parking 8 : au droit du lot 2 (LOGIREM)

- Places de quartier

La réalisation de la place du marché qui constitue un point fort du Cœur de projet

Equipements publics

- Equipements publics de proximité,

La création d'un équipement « socioculturel » à proximité de la Place du Marché en relation avec le centre-ville.

Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

- Démolition reconstruction du centre commercial des Pins

Compte tenu de l'avancement du projet de restructuration, non encore abouti, un avenant à la présente convention déterminera les conditions de financement de l'opération y compris une participation de l'ANRU dans les limites de l'enveloppe définie dans le Comité d'Engagement du 5 juillet 2007 sur le Cœur de Projet.

L'EPARECA a commandité, en liaison avec la ville, deux études :

- Etude commerciale
- Etude juridique et foncière.

Il en ressort qu'une opération de démolition des locaux existants, de construction de nouveaux locaux, de transfert et d'amélioration des commerces peut être réalisée. Le transfert s'effectuera dans des locaux en rez-de-chaussée des immeubles construits sur les terrains mis à disposition de l'Association Foncière Logement en bordure de la Place du Marché.

Le programme concernera principalement :

- Une boulangerie,
- Un commerce alimentaire,
- Une restauration rapide,
- Un bar brasserie,
- Un tabac, presse, loto,
- Une pharmacie,
- Un salon de coiffure,
- Une call box

Auxquels s'ajoutera une plate-forme médicale comportant notamment un cabinet médical et un cabinet dentaire.

La Ville assurera la maîtrise d'ouvrage des différentes phases de ce transfert avec l'appui de l'EPARECA pouvant aller jusqu'à une intervention en tant qu'investisseur.

La finalisation des éléments techniques et financiers de cette opération donnera lieu à un avenant à la présente convention tel que définit à l'article 15-1 ci-dessous.

Article 5 : les contreparties à la Foncière Logement

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine : elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Les contreparties sont constituées de 2 terrains dans le Quartier des Pins, nommés lot 12 et lot 13.

Ces terrains sont détaillés dans l'annexe B. Cette annexe précise également les conditions de cession et de réalisation des contreparties.

Au total, les contreparties ainsi cédées représentent : 45 % des m² SHON créés par le Cœur de projet de rénovation urbaine sur le site du projet.

La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16).

Article 6 : l'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU, décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans l'annexe 3-B, planning de réalisation des opérations et plan financier.

L'échéancier est établi sur les cinq années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

Article 7 : le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU

Les tableaux financiers (Cœur de projet et pour mémoire la maquette financière du projet global telle que présenté au Comité d'Engagement du 5 juillet 2007) de l'annexe 3B donnent, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. La participation financière des signataires de la présente convention Cœur de projet y est détaillée. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il fait également apparaître les besoins de prêts renouvellement urbain de la CDC.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 3 appliqué au coût de l'opération, elles sont plafonnées opération financière par opération financière telles que définie dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives.

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global ferme et définitif de 10 321 135 € répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort du tableau financier Cœur de projet de l'annexe 3B.

La mise en œuvre du programme nécessite la mobilisation d'une enveloppe de prêts de la Caisse des Dépôts estimée à 13 799 433 € répartie en prêts PRU à hauteur de 12 799 250 € et prêt PLAI à hauteur de 980 183 €.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les Comités d'Engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Pour mémoire, le programme approuvé conformément à l'article 1, fait l'objet d'une participation financière des différents partenaires qui est fixée à 40 405 312 € pour la période 2007 – 2012 selon la répartition détaillée en annexe 2.

Engagement de la Région :

Par délibération du 10 novembre 2006, la Région a confirmé son partenariat dans les projets CUCS et ANRU, au regard de critères qualitatifs suivants : implication des habitants, mise en place des Mous logement, amélioration de la gestion urbaine de proximité, projets urbains intégrant l'amélioration du fonctionnement du quartier pour les habitants, intégrant l'ensemble des fonctions urbaines, s'articulant avec la ville et l'agglomération, intégrant les compétences de la Région.

C'est dans ce cadre que s'inscrit l'engagement financier de la Région sur le programme d'actions suivant :

- Réhabilitation de logements sociaux

Programme	Maître Ouvrage	Nombre Logements	Montant subventionnable TTC	Subvention Région	Taux de participation
Groupe « Les Pins » - Lot 2	LOGIREM	204	3.888.466 €	204.000 €	9 %
Immeuble « Le Thym » - Lot 3	OPAC SUD	60	879.731 €	60.000 €	7 %
Immeuble « Le Lavandin » et « Le Cyste » - Lot 8	OPAC SUD	106	1.595.966 €	106.000 €	7 %
	TOTAL	370	6.364.163 €	370.000 €	

- Résidentialisation

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable TTC	Subvention Région	Taux de participation
Groupe « Les Pins » - Lot 2	LOGIREM	956.684 €	143.503 €	15 %
	TOTAL	956.684 €	143.503 €	

- Aménagements

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable HT	Subvention Région	Taux de participation
Création de la place du Marché	Ville de Vitrolles	815.164 €	163.033 €	20 %
	TOTAL	815.164 €	163.033 €	

- Equipements et locaux associatifs

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable HT	Subvention Région	Taux de participation
Création d'un équipement	Ville de Vitrolles	5.542.996 €	831.449 €	15 %

socio-culturel				
	TOTAL	5.542.996 €	831.449 €	

- Ingénierie

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable HC	Subvention Région	Taux de participation
Diagnostic des équipements publics et définition du projet social	Ville de Vitrolles	92 638 €	18.528 €	20 %
Création d'une mission GUSP	Ville de Vitrolles	305 400 €	45.810 €	15 %
		TTC		
Etude pré-opérationnelle et montage dossier ANRU	Ville de Vitrolles	134.042 €	18.739 €	14 %
	TOTAL	532.080 €	83.077 €	

La Région s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ce programme à hauteur de **1.591.061 € pour un montant subventionnable de 14.229.087 €** dans la limite de ses crédits disponibles.

Engagement du Département

Le Département s'engage à contribuer au financement du projet dans les conditions suivantes :

- Création de logements sociaux

Programme	Maître Ouvrage	Nombre Logements	Montant subventionnable TTC	Subvention Département	Taux de participation
Construction hors site Vitrolles : 58 PLUS-CD 17% (Petite Garrigue) hors surcharge foncière	OPAC SUD	58	6 567 259 €	131 345 €	2 %
Construction hors site - Vitrolles : 12 PLUS-CD 22% (Soustos) hors surcharge foncière	OPAC SUD	12	970 531 €	97 053 €	9 %
	TOTAL	70	8.542.652 €	228 398 €	

- Réhabilitation de logements sociaux

Programme	Maître Ouvrage	Nombre Logements	Montant subventionnable TTC	Subvention Département	Taux de participation
Groupe « Les Pins » - Lot 2	LOGIREM	204	3.888.466 €	388.847 €	10 %
Immeuble « Le Thym » - Lot 3	OPAC SUD	60	897.731 €	89.773 €	10 %
Immeuble « Le Lavandin » et « Le Cyste » - Lot 8	OPAC SUD	106	1.595.966 €	159.597 €	10 %
	TOTAL	370	6.382.164 €	638.216 €	

- Résidentialisation

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable TTC	Subvention Département	Taux de participation
Groupe « Les Pins » - Lot 2	LOGIREM	956.684 €	95.668 €	10 %
	TOTAL	956.684 €	96.668 €	

- Aménagements

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable HT	Subvention Département	Taux de participation
Requalification de l'avenue des Salyens (tronçon ANRU)	Ville de Vitrolles	2.846.352 €	2.277.082 €	80 %
	TOTAL	2.846.352 €	2.277.082 €	

- Ingénierie

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable HC	Subvention Département	Taux de participation
Création d'une mission GUSP	Ville de Vitrolles	305 400 €	30.540 €	10 %
	TOTAL	305.400 €	30.540 €	

Le Département s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ce programme à hauteur de **3.269.905 € pour un montant subventionnable de 18.028.391 €** dans la limite de ses crédits disponibles.

Pour chaque opération mentionnée à l'article VI. ci-dessus, la subvention départementale sera attribuée au maître d'ouvrage sur présentation d'un dossier de demande de financement établi sur la base d'un Avant Projet Sommaire produit par le maître d'ouvrage.

Le versement de cette subvention s'effectuera sous forme d'acompte qui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, au prorata des travaux exécutés, sur présentation des situations ou factures

Engagement de la Communauté du Pays d'Aix :

La Communauté du Pays d'Aix s'engage à contribuer au financement du projet dans les conditions suivantes :

- Création de logements sociaux

Programme	Maître Ouvrage	Nombre Logements	Montant subventionnable TTC	Subvention CPA	Taux de participation
Construction hors site Vitrolles : 58 PLUS-CD 17% (Petite Garrigue)	OPAC SUD	58	6 567 259 €	985 088.92 €	15 %
Surcharge foncière			835 400 €	167 080 €	20 %
Construction hors site - Vitrolles : 12 PLUS-CD 22% (Soustos)	OPAC SUD	12	970 531 €	179 472 €	15 %
Surcharge foncière			169 462 €	33 892 €	20 %
Construction lot 1 : 24 PLUS-CD 22% en individuel groupé	OPAC SUD	24	2 587 814 €	400 041 €	15 %
Construction lot 7 : 18 PLUS-CD 22% en collectif	OPAC SUD	18	1 758 767 €	275 852 €	16 %
Construction lot 18 : 14 PLA1 25 % en individuel	OPAC SUD	14	1 960 367 €	294 055 €	15 %
	TOTAL	126	14 849 600 €	2 301 589 €	

- Réhabilitation de logements sociaux

Programme	Maître Ouvrage	Nombre Logements	Montant subventionnable TTC	Subvention CPA	Taux de participation
Groupe « Les Pins » - Lot 2	LOGIREM	204	3.888.466 €	583 270 €	15 %
Immeuble « Le Thym » - Lot 3	OPAC SUD	60	897.731 €	134 660 €	15 %
Immeuble « Le Lavandin » et « Le Cyste » - Lot 8	OPAC SUD	106	1.595.966 €	239 395 €	15%
	TOTAL	370	6.382.164 €	957 325 €	

- Résidentialisation

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable TTC	Subvention CPA	Taux de participation
Groupe « Les Pins » - Lot 2	LOGIREM	956.684 €	191 337 €	20 %
	TOTAL	956.684 €	191 337 €	

- Aménagements

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable HT	Subvention CPA	Taux de participation
Création de la voie 2	Ville de Vitrolles	398 020 €	129 024 €	32 %
Création de la voie 3	Ville de Vitrolles	395 652 €	158 261 €	40 %
Création de la voie 5	Ville de Vitrolles	303 297 €	121 319 €	40 %
Création de la voie B	Ville de Vitrolles	334 615 €	133 846 €	40 %
Création de la place du Marché	Ville de Vitrolles	815 164 €	244 549 €	30 %
Réfection de la voie 1	Ville de Vitrolles	190 312 €	76 125 €	40 %
Réfection de la voie 4	Ville de Vitrolles	144 984€	57 993 €	40 %
Création du parking public 2	Ville de Vitrolles	60 032 €	24 013 €	40 %
Création du parking public 3	Ville de Vitrolles	83 236 €	33 294 €	40 %
Création du parking public 8	Ville de Vitrolles	153 884	61 554 €	40 %

Réaménagement du parking existant 1	Ville de Vitrolles	284 513	113 805 €	40 %
	TOTAL	3 163 707 €	1 153 783 €	

- **Equipements et Locaux associatifs**

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable HC	Subvention CPA	Taux de participation
Construction de l'équipement soci-culturel	Ville de Vitrolles	5 542 996 €	1 385 749 €	25 %
	TOTAL	5 542 996 €	1 385 749 €	

- **Ingénierie**

Programme	Maître Ouvrage	Montant subventionnable HC	Subvention CPA	Taux de participation
Etude pré-opérationnelle et montage du dossier ANRU	Communauté du Pays d'Aix	134 042 €	47 818 €	36 %
	TOTAL	134 042 €	47 818 €	

La Communauté du Pays d'Aix s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ce programme à hauteur de **6 130 358 € pour un montant subventionnable de 31 647 577 €** dans la limite de ses crédits disponibles.

Pour chaque opération mentionnée à l'article VI. ci-dessus, la subvention de la Communauté d'Agglomération sera attribuée au maître d'ouvrage sur présentation d'un dossier opération par opération (cf article 12-2).

TITRE IV :

Les actions complémentaires et actions d'accompagnement du programme contribuant à la réussite du projet

Article 8 : les opérations non subventionnées par l'ANRU

Une opération ne fait pas l'objet d'une subvention de l'ANRU :

- La construction de 40 PLS par la LOGIREM.

Article 9 : le plan de relogement

Les démolitions concernent 104 logements – sur les 132 démolis dans le projet d'ensemble. Le plan de relogement, y compris les 22 décohabitations, est engagé à la signature de la présente convention.

La construction se répartit comme suit : 56 logements sur site et 70 logements hors site du Cœur de Projet, soit 126 logements pour répondre au *104 logements* au titre de la reconstruction de l'offre sociale démolie et de 22 logements sociaux au titre des décohabitations identifiées par l'enquête sociale

L'annexe 3 précise les dispositions et modalités de travail ainsi que les mesures d'accompagnement social mise en œuvre.

Ces dispositions feront l'objet d'une évaluation annuelle, portant notamment sur le respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés, qui sera présentée à l'ensemble des signataires de la présente convention.

Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet, la ville de Vitrolles et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les bailleurs sociaux s'engagent :

- à assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et capacités financières des ménages concernés par les opérations de démolition conformément aux éléments indiqués au règlement général (Titre II- 1.1.3) ;
- à signer et transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes de relogement commun, engagements de chaque partenaire) ;
- à produire un plan de relogement au moment de l'engagement de toute opération de démolition qui fixe la liste des personnes à reloger, le calendrier des relogements, détermine les modalités d'accompagnement social, prévoit les conditions matérielles de relogement entre le locataire et le bailleur et, dans les copropriétés, du relogement des propriétaires occupants, indique la nature et la localisation de l'offre de relogement, assure un suivi personnalisé des ménages à reloger et l'amélioration de leur parcours résidentiel.

Article 10 : les mesures d'accompagnement du projet par les partenaires

Les actions de développement économique

Les actions de développement économique, énoncées dans le contrat urbain de cohésion sociale 2007-2009, ont pour objectif de mobiliser les dispositifs de droit commun pour augmenter l'accès à l'emploi des populations issues des quartiers, en encourageant l'insertion par l'activité économique, générée par les travaux du projet urbain, en construisant de nouvelles réponses pour faire face au déficit d'emploi pour les personnes les moins qualifiées, et en soutenant la création d'entreprises.

La stratégie poursuivie

Pour permettre de développer cette thématique, le recrutement d'un poste dédié à cette mission et la poursuite des travaux engagées dans le cadre du groupe de travail constitue les éléments clefs de la stratégie à mettre en œuvre. L'action se développera, dans le même temps, dans **le champ de l'emploi** pour initier des voies nouvelles (charte d'insertion – activités d'insertion par l'activité économique) et dans **le développement économique** pour diversifier l'offre et soutenir les créateurs d'entreprises potentiels.

Les priorités

- Initier la mise en place de la charte d'insertion, en organisant la coopération avec les différentes parties prenantes ;
- Accompagner la création d'entreprises et créer des conditions favorables sur le territoire public de l'emploi
- Faciliter l'accès aux dispositifs de droit commun, du service

Le programme retenu :

Articuler le projet urbain au développement économique et soutenir le développement de l'économie sociale et solidaire

Le projet social de la ville de Vitrolles est d'abord un projet de ville, qui vise à articuler les différentes composantes de la vie quotidienne des populations. Il propose donc de poursuivre l'objectif d'une meilleure articulation entre l'économie locale et l'accès des populations à celle-ci :

- articuler le projet social au projet de reconfiguration économique du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) (extension de m² de bureaux, animation du marché local...);
- soutenir la création et la transmission d'entreprises (via pépinière d'entreprises, couveuse, hôtel d'entreprise...);
- travailler sur l'offre de formation professionnelle au regard des caractéristiques des populations et de l'économie régionale;
- soutenir l'accès des populations à des démarches d'économie sociale et solidaire.

Garantir l'accès à l'emploi des publics prioritaires et l'accès aux mesures emploi et formation

En amont des actions spécifiquement initiées et/ou soutenues dans le cadre de la politique de la ville, il existe des structures, un ensemble de dispositifs et des mesures publiques, qui visent précisément à l'insertion des populations dans l'emploi. Les populations des quartiers prioritaires doivent y avoir accès. Les acteurs de la politique de la ville créent ou soutiennent les initiatives, qui facilitent l'accès au service public de l'emploi et aux dispositifs de formation.

- Renforcer les fonctions d'accueil et d'orientation pour les jeunes, qui « n'utilisent » pas les structures existantes (Mission locale et ANPE) afin de les amener vers les mesures de « droit commun »;
- Animer le groupe de travail « emploi –insertion – développement économique » dans la perspective de renforcer les dynamiques partenariales visant à faciliter l'accès aux services de l'emploi et de la formation;
- Impulser et soutenir des actions en faveur de l'insertion des femmes dans l'emploi;

Renforcer l'offre de formation

Le diagnostic sur les niveaux de formations des populations des quartiers illustre la nécessité de soutenir voir de renforcer l'offre de formation professionnelle sur la commune de Vitrolles. Il apparaît nécessaire de :

- Soutenir par des actions complémentaires et/ou expérimentales l'offre de formation dite « de droit commun »;
- Mieux garantir l'accès des populations des quartiers aux offres de formation existantes;
- Favoriser l'accès des formations pour la maîtrise de la langue (FLE – Illettrisme et alphabétisation)

Lutter contre les discriminations

La lutte contre les discriminations est une condition majeure de la cohésion sociale. Dans le domaine de l'emploi, tout particulièrement, il convient de :

- travailler avec les intermédiaires de l'emploi, pour des actions de sensibilisation sur le cadre institutionnel et législatif, les postures professionnelles à adopter face à la question des discriminations;
- rechercher avec le monde économique, des engagements en prenant appui sur les initiatives existantes, comme celui de « la charte de la diversité »;

- élaborer, auprès des publics, des réponses pour une meilleure insertion dans l'emploi des publics discriminés et en particulier les femmes, les jeunes, les personnes domiciliées dans les quartiers de la politique de la ville.

Mettre en place la charte d'insertion

La coordination et la mise en œuvre de la charte d'insertion de l'ANRU est prévue pour les communes, qui mettent en œuvre un programme de rénovation urbaine. Le service politique de la ville sera le pilote de la mise en œuvre de la charte. A cet effet, il sera prévu un temps de sensibilisation et de formation des acteurs en faisant connaître des expériences conduites ailleurs. Ces temps privilégiés permettront de repérer les bonnes pratiques et d'aider à la construction du projet vitrollais. A partir d'une dynamique communale, décidant de l'inscription d'une clause d'exécution dans tous ses marchés publics et invitant les autres collectivités (CPA – Conseil général et Conseil régional) à faire de même, c'est le paysage même du secteur de l'IAE qui change et ce sont des possibilités nouvelles d'activité pour les plus éloignées de l'emploi.

- Se doter d'une ingénierie renforcée par le recrutement d'un chargé de mission, pour la mise en œuvre de la charte d'insertion et maintenir le groupe de travail « Emploi, insertion, développement économique » comme instance de concertation et de coordination ;
- Travailler avec les prestataires d'actions d'insertion sur la qualité du « tutorat social » et du « tutorat professionnel » afin d'accroître qualitativement l'insertion professionnelle des publics ;
- Accueillir et accompagner les entreprises dans la formulation de l'offre d'insertion ;
- Concevoir une information sur le mode de fonctionnement et les mesures dans le cadre de la charte.

Se doter d'outils de suivi et d'évaluation (tableaux de bord partagés)

Les outils de suivi et d'évaluation sont d'abord des outils de régulation et d'aide à la décision. Pour assurer le suivi de cet objectif, il est attendu la mise en place d'un outil permettant de mesurer l'accès des publics prioritaires aux mesures pour l'insertion et l'emploi.

- Mettre en commun les données existantes dans les services de chaque partenaire (DDTEFP, ANPE, Mission locale, AFPA, CAF, Conseil régional, Conseil général ...) sur les zones prioritaires ;
- Coordonner l'engagement des partenaires à l'élaboration d'un outil de suivi commun destiné à mesurer l'accès des populations des zones prioritaires aux mesures d'insertion dans l'emploi et aux dispositifs de formation ;
- Recenser dans le cadre de l'équipe territoriale, les différents outils et leurs « prescripteurs » afin de mieux connaître les dispositions prises en faveur de l'insertion dans l'emploi ;
- Concevoir un tableau de bord semestriel composé d'indicateurs

Faire connaître et valoriser, les réussites collectives et individuelles, conduites dans les quartiers

Il convient de mieux communiquer sur les atouts des quartiers et de valoriser les dynamiques positives. Le projet de rénovation urbaine et le projet social de la ville se renforcent pour faire connaître les avancées et valoriser les réussites. La communication associera les habitants qui participeront sous les formes les plus appropriées à son contenu.

- Diffuser les réussites à destination des professionnels et des publics, à l'échelle de la commune.

Les actions en faveur du développement social

Le projet urbain révélera des situations sociales difficiles, qu'il conviendra d'accompagner en suscitant des partenariats, et en agissant en complément des actions du droit commun.

- La gestion sociale
 - Accompagnement social des familles en difficulté ;
 - Lutte contre les situations d'impayés et de surendettement ;
 - Politique concertée du peuplement :
La question du peuplement est essentielle, et le but est de partager la connaissance fine de l'occupation sociale et de définir à terme les orientations et les priorités d'une politique de peuplement dans le respect de l'équilibre social de l'habitat et de la mixité sociale dans les quartiers. Des initiatives seront prises pour permettre, dans un souci de qualité du service, les conditions permettant la mutation interne. Enfin, des référentiels communs (logiciels de gestion) permettront de disposer d'une même lecture au même moment de l'évolution de l'occupation sociale, à l'échelle du territoire communal et non des parcs sociaux. La politique de peuplement veillera à prendre en compte la diversité des publics dans un souci de diversité sociale.
- L'amélioration du cadre de vie
 - aide à la structuration d'initiatives collectives ou de travaux, dans lesquels les habitants et les enfants seront partie prenante
- La prévention, la sécurité, la tranquillité publique
 - développement de la médiation sociale
- La vie sociale, la participation des habitants, le partenariat
 - emploi des locaux collectifs résidentiels à la vie associative dans les quartiers
 - implication et participation des habitants dans la conception des projets
 - création de lieux d'échanges (journal de quartier, atelier urbain...)
 - association des habitants au suivi et à l'évaluation des projets, notamment à la qualité du service rendu

Au carrefour de la thématique emploi et de l'action sociale, le projet urbain de cohésion sociale, souhaite identifier les besoins en matière de services dans les quartiers.

Les actions en faveur de l'éducation et l'accès à la culture et aux sports

Les actions en faveur de l'éducation et l'accès à la culture et aux sports sont reprises dans la convention territoriale d'objectifs. Elles sont complétées par des documents contractuels thématiques : le contrat éducatif local (CEL), le contrat temps libre (CTL) et le contrat enfance avec la Caisse d'allocations familiales.

Dans le cadre des orientations thématiques de la CUCS, il est rappelé les enjeux et les orientations de la Réussite éducative, l'égalité des chances et l'accès à la culture. La question éducative se situe au cœur du projet de cohésion urbaine et sociale parce qu'elle conditionne l'avenir des enfants et des jeunes résidants dans les quartiers. La volonté municipale, l'implication de l'école et de tous les partenaires éducatifs à la dynamique impulsée par le projet éducatif local constituent un atout essentiel pour inscrire le projet éducatif dans le projet de territoire. Les objectifs sont de :

- Poursuivre, en l'améliorant, l'offre éducative en direction du plus grand nombre, notamment des 11-18 ans ;
- Cibler une action éducative en direction des enfants et des jeunes qui ne participent pas spontanément à l'offre proposée ;
- Améliorer la réussite scolaire, en développant un réseau d'accompagnement à la scolarité
- Favoriser l'accès à la culture et aux pratiques artistiques ;
- Donner la place qui revient aux parents, premiers éducateurs de leurs enfants, et soutenir la fonction parentale.

La gestion urbaine de proximité (annexe A)

Les travaux préparatoires à la démarche de gestion urbaine de proximité ont été initiés dans le cadre de la Convention Territoriale d'Objectifs passée entre la ville de Vitrolles, la Préfecture des Bouches du Rhône, le Conseil Régional PACA, le Conseil Général des Bouches du Rhône et le FASILD afin de :

- promouvoir l'égalité des chances et réduire les inégalités et les situations d'exclusion
- coordonner les procédures de droit commun existantes et les Actions de la Convention Territoriale d'Objectifs
- soutenir et faciliter la participation des habitants à la vie publique
- améliorer les conditions de vie

Le périmètre de la convention de GUSP comprend les quatre quartiers, qui ont fait l'objet d'une demande de dérogation afin d'être classés en Zone Urbaine Sensible à savoir les Pins, la Petite Garrigue, le Liourat et les Hermès.

En l'état actuel d'avancement **6 axes d'intervention** sont retenus :

- Promouvoir un projet de renouvellement urbain et de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
- Faciliter l'accès à la réussite sociale et individuelle à travers la cohérence des actions éducatives, culturelles et sportives
- Développer un projet global d'animation de la vie sociale
- Prévenir la délinquance, assurer la tranquillité publique et développer l'accès aux droits
- Renforcer et articuler les politiques sociales, sanitaires et d'insertion
- Qualifier le service public et les pratiques institutionnelles

La construction d'une démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité a pour **objectifs** de :

- **Améliorer le cadre de vie**
 - Améliorer la qualité résidentielle : amélioration des entrées d'immeubles dégradés / entretien et nettoyage des parties communes",
 - Améliorer la requalification paysagère d'ensemble
 - Améliorer la propreté : collecte régulière des ordures ménagères et des encombrants, mise à disposition de davantage de containers, amélioration de l'entretien des espaces extérieurs et des voiries par une gestion du nettoyage en régie, réimplantation et développement des logettes,
 - Redonner une qualité d'usage aux espaces extérieurs,
 - Réorganiser les circulations et les stationnements.
- **Améliorer la qualité des services à l'habitat rendus aux usagers**
 - Gardiennage
 - Prévention des expulsions
 - Prévention des situations de surendettement

- **Assurer la tranquillité publique**
 - Améliorer l'intervention en direction des jeunes publics
 - Mettre en œuvre une démarche de repérage des problèmes
 - Assurer une présence visible des services de police de proximité
 - Mettre en place un tableau de bord des délits et incivilités
- **Créer les conditions d'une participation active des habitants dans la mise en œuvre de la GUSP**
 - Mise en place d'un Conseil des Habitants
 - Création d'un Fonds de Participation Habitants
 - Sensibilisation aux enjeux et implication des habitants dans les projets à mettre en place

La charte de la GUSP a été signée en 14 septembre 2007 par les bailleurs, les services municipaux concernés et les partenaires institutionnels de la ville (cf. Annexe 4)

Article 11 : les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Avec 19 481 emplois pour 16 986 actifs, il serait aisé de considérer la situation de Vitrolles comme idyllique par rapport à d'autres territoires. Ces chiffres cachent néanmoins une réalité beaucoup plus sombre avec un profil socio-économique qui ne cesse de se dégrader.

Le paradoxe vitrollais est d'accueillir à la fois un des plus importants pôles d'emplois de l'aire métropolitaine et une population présentant des caractéristiques très en deçà des moyennes nationales en matière de formation et d'emploi et par conséquent plus marquée par la précarité et l'exclusion.

Depuis deux ans, la ville de Vitrolles en collaboration avec l'ensemble des partenaires signataires de la CTO et les acteurs locaux a initialisé dans le cadre de la politique de la ville un certain nombre de chantiers éducatif, école, d'insertion. La commune souhaite poursuivre cet effort en direction de l'emploi, de la formation et de l'insertion par l'économique.

Aussi l'objectif est de favoriser l'émergence de projets portant sur :

- la mobilité et les problèmes de garde d'enfants liées à la problématique formation/emploi
- l'accès à la formation et à l'emploi : amélioration de l'accueil et de l'information de proximité, soutien à des programmes de formation innovants et spécifique au bassin d'emploi (chantier école, lutte contre l'illettrisme, lutte contre les discriminations, acquisition de la langue française hors du droit commun)
- l'insertion des publics n'ayant pas accès aux dispositifs de droit commun
- l'aide et l'accompagnement à la création d'entreprise

Plus spécifiquement sur le quartier des Pins et dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine sont prévus à ce titre :

- un chantier éducatif sur un local LCR de l'OPAC sud,
- une charte d'insertion économique liée aux programmes de travaux de construction/réhabilitation/résidentialisation,
- l'implantation d'une couveuse d'entreprises (20 établissements) en vue de faciliter l'accompagnement à la création d'entreprises?
- l'implantation d'un équipement socioprofessionnel ambitieux qui réunira en un seul lieu le centre de formation de l'AFPA, la Maison de l'emploi et la mission locale.

Une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale et des bailleurs sociaux. Les engagements des divers partenaires sont décrits dans le projet. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer des conventions spécifiques dans le délai

de six mois à compter de la signature de la présente convention. L'Agence est partie prenante dans cette convention dès l'instant qu'elle aura été sollicitée financièrement pour la réalisation de petits équipements facilitant cette gestion de proximité.

Les signataires de la présente s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application dont la finalisation doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Dans le présent article sont rappelés :

- les principaux objectifs d'insertion des habitants dont se dote la collectivité
- les principales actions décidées à la date de la signature de la présente convention
- les acteurs impliqués dans le dispositif présent ou futur
- les principaux indicateurs proposés par le porteur du projet et permettant une évaluation du respect des engagements.

Le quartier des Pins accueille d'ores et déjà trois partenaires privilégiés sur site pour orienter les publics en parcours insertionnel :

- l'association « Appel » rattaché au centre social de l'AVES qui agit comme une agence de travail temporaire d'insertion,
- l'AEI (Action Emploi Insertion) prescripteur des Rmistes,
- la mission locale Est de l'étang de Berre située dans le bâtiment des Romarins qui intervient auprès de jeunes publics. Son rôle est la mise en adéquation des demandes d'emploi dans la ville de Vitrolles et des offres des entreprises du bassin économique.

TITRE V :

Les engagements financiers des partenaires

Article 12 : les engagements financiers des partenaires

12-1 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

Les demandes de subvention visant à confirmer opération physique par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau B de l'annexe 2, sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable, autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

12-2 Autres dispositions

Modalités d'attribution et de versements des subventions

- de la Communauté du Pays d'Aix :

Les modalités de participation de la CPA : les demandes de subvention seront déposées et instruites opération par opération.

- de la Région :

Pour chaque opération financée par la Région prévue à l'article 7 – Titre III, le maître d'ouvrage devra déposer un dossier de demande de subvention qui sera soumis au vote des élus de l'Assemblée Régionale. Les subventions seront versées conformément au règlement financier en vigueur.

Par ailleurs, les aides régionales allouées dans le cadre de ce projet et ayant pour maître d'ouvrage un bailleur social s'accompagneront de réservations de logement, selon les règles générales applicables aux aides régionales en faveur de l'habitat.

TITRE VI :

L'évaluation et l'évolution du projet et des opérations

Article 13 : Les modalités de suivi, de compte rendu et de contrôle

13-1

Le porteur de projets et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum de un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le Délégué Territorial de l'Agence informé de ces modalités ; par la suite ils le tiennent régulièrement informé des difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu.

Les maîtres d'ouvrages répondront favorablement à toute demande du délégué territorial relative au planning et fourniront à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année

13-2

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 de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages 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., le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé

13-3

Lorsque la demande leur en sera faite, les maîtres d'ouvrage signataires, transmettront, au délégué territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Ils présenteront au délégué territorial de l'ANRU, chaque année avant le 31 janvier, un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement.
- l'état d'avancement du plan de relogement.

Ce bilan portera également sur les engagements pris en termes de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux transmettront au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

13-4

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages fourniront à l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire des Zones Urbaines Sensibles afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre et d'autre part les indicateurs de performance requis dans le cadre de la LOLF.

Article 14 : les missions d'évaluation

14-1

Le délégué territorial de l'Agence diligente chaque année une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement ; elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction auprès des habitants.

Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de l'information et de la concertation selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

14-2

Le Directeur Général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

14-3

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.

Article 15 : les avenants à la convention

15-1 - Avenants

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

Toute évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout déplafonnement d'une de ses subventions, devra faire l'objet d'un avenant.

La nécessité d'un avenant, en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente

convention, autre que celle de l'Agence, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

La mise en œuvre de l'opération de démolition reconstruction du centre commercial des Pins donnera lieu à un avenant appelé dans le délai de 8 mois à compter de la signature de la présente convention. Cet avenant précisera les conditions juridiques, techniques et financières de réalisation. La participation financière totale de l'ANRU à la présente convention étant limitée à 11 049 349 €, la contribution de l'ANRU à l'opération du centre commercial ne pourra conduire à dépasser ce montant.

15-2 – Avenants simplifiés

Entre les points d'étape visés au 15-1, il est convenu que tout ajustement nécessaire pourra se faire par la voie d'avenant simplifié signé avec le porteur de projet et les seuls maîtres d'ouvrages concernés par les modifications introduites.

Donnera lieu à renégociation par avenant simplifié:

- la mise en œuvre d'une disposition dont il est précisé dans la présente convention qu'elle devra se faire par voie d'avenant,
- le redéploiement de subvention de l'Agence entre opérations financières ou entre opérations physiques concernant les équipements,
- un changement de maître d'ouvrage.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels.

Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

Article 16 : les conséquences du non-respect des engagements

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovations urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettront de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

16-1

Du fait des enjeux qu'ils sous-entendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

a) Respect du programme physique

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

b) Respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus d'un semestre dans l'engagement d'une opération ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, déclenche la procédure décrite en paragraphe 16-2.

Par ailleurs, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée. De même, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai d'un an

après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

c) Respect de la reconstitution de l'offre

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite en paragraphe 16-2.

d) Respect des mises à disposition des contreparties de l'Association Foncière Logement

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet et conditionne le changement d'image à moyen terme du quartier et son intégration dans la ville.

En cas de non-cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

e) Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérés au titre IV

L'absence de respect d'un de ces engagements déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

f) Respect du plan de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclenchera la procédure décrite en paragraphe 16-2.

g) Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non respect des dispositions mentionnées à l'article 10-2 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite en 16-2.

16 – 2 Procédures de mise en œuvre et suites des données

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention 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. 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, statue sur le rapport du délégué territorial. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, mêmes si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat,
- le remboursement partiel ou total des subventions versées,
- la re-discussion de la convention et la signature éventuelle d'avenant,
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

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

TITRE VII :

Dispositions diverses

Article 17 : archives filmographiques et photographiques

L'Agence, en collaboration étroite avec les porteurs de projet en maîtres d'ouvrages concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de production et de réalisation filmographiques et photographiques dits « travaux de mémoire ».

L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte-rendu d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier complet.

Article 18 : la clause de renégociation de la convention

La présente convention 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.

Article 19 : le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence de Rénovation Urbaine.

Article 20 : Signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logo.

Annexes

Documents annexes :

Annexe 1 : Pièces complémentaires de la convention du Cœur de projet du quartier des Pins

Annexe 2 : Composition du programme physique : localisation des opérations

**Annexe 3 : A- Planning de réalisation des opérations
B- Tableau financier**

Documents complémentaires :

Annexe A: Charte GUSP signée le 14 septembre 2007

Annexe B: Les contreparties cédées à Foncière Logement (article 5)

Annexe A : Charte GUSP signée le 14 septembre

CHARTRE DE GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITE



Habitat Marseille Provence

Sommaire

Préambule	40
I. Vers une formalisation de l'engagement des partenaires	41
II. Signataires et Objet de la Charte	42
III. Des thèmes prioritaires et des orientations limitées pour une meilleure efficacité .	43
IV. Les orientations opérationnelles	45
A - L'amélioration du cadre de vie	45
B - La prévention, la sécurité et la tranquillité	46
C – La vie sociale, la participation des habitants, le partenariat	47
D – La gestion sociale et l'accompagnement social adaptés	47
V. Les plans d'actions	47
VI. Le dispositif et les modalités de pilotage et d'animation	48
La durée de la charte	48
Le pilotage institutionnel	48
Le pilotage et la coordination techniques	48
Les groupes de travail d'élaboration et de suivi des actions	49
Les outils de diagnostic, d'information, de suivi et d'évaluation	49
VII. L'engagement des partenaires	50
Signatures	52
Annexes	53
I. Plan, périmètre des quatre quartiers prioritaires	53
II. Données socio économiques concernant les quatre quartiers prioritaires	53
III. Liste des résidences et référents bailleurs sociaux	53
IV. Liste des membres de l'instance de concertation des bailleurs sociaux	53
V. Liste provisoire des fiches projets qui figureront dans la future convention	53
VI. Exemples de fiches projets.....	53
VII. Plan périmètre de la 2 ^e phase de la charte GUSP	

Préambule

Avant le changement d'équipe municipale de l'automne 2002, les Vitrollais se sont sentis isolés et privés de débat public et démocratique. Les populations en difficulté et les quartiers à forte concentration d'habitat social ont particulièrement souffert de cette situation.

Délitement du lien social, abandon de l'entretien quotidien de certains quartiers, ont accéléré le processus de dégradation du cadre et des conditions de vie.

Depuis, la Municipalité s'est attachée à reconstruire les liens entre les acteurs locaux et la population et réactiver la dynamique collective et partenariale notamment dans le cadre de la politique de la Ville (Convention Territoriale d'Objectifs signée en janvier 2004) avec pour objectif de lutter contre les inégalités et résorber les processus de ségrégation sociale et de relégation urbaine.

La réalisation de diagnostics¹ successifs a permis de définir, valider et partager progressivement les principaux enjeux, et préciser des champs d'actions² sur des sites prioritaires :

- Actions de développement social, d'aide et d'accompagnement au monde associatif,
- Opération de renouvellement urbain et de réhabilitation de logements,
- Création et soutien au fonctionnement d'équipements de proximité,
- Interventions au titre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

Bien que l'ensemble de la commune soit concerné, des quartiers ont été considérés prioritaires, en premier lieu ceux pour lesquels a été sollicité un classement en ZUS, et qui ont constitué le territoire de réflexion de requalification urbaine dans lequel s'inscrit le PRU des Pins.

Il s'agit des **Quartiers des Pins et domaine des Pins, des Hermes, de la Petite Garrigue, et du Liourat.**

La commune de Vitrolles entend poursuivre le projet de politique urbaine, sociale, économique de la ville tel qu'il a été défini dans le cadre de la Convention Territoriale d'Objectifs et a, pour cela, sollicité auprès de l'Etat la passation d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale permettant, de poursuivre et conforter la mise en oeuvre des actions dans les champs susvisés.

Dans le cadre des réflexions conduites pour l'élaboration de ce contrat, ressort la nécessité de porter particulièrement les attentions sur deux autres quartiers situés dans la partie sud de la Commune à savoir **la Frescoule et la Tuilière.**

Aussi la démarche de GUSP engagée se structurera progressivement et chronologiquement sur les quatre premiers quartiers cités, puis sur les deux seconds pour enfin être généralisée à l'ensemble des quartiers d'habitat social de la ville³.

¹ se référer notamment au diagnostic CIVITO en 2003, au diagnostic de l'AUPA juin 2004, à l'étude pré opérationnelle de RU de « Partenaires et développement », SETEC, Archimed,

² des différentes thématiques étant interdépendantes,

³ chaque fois que possible et opportun, les actions seront toutefois conçues et structurées pour concerner ou être rapidement généralisées à l'ensemble des quartiers,

I. Vers une formalisation de l'engagement des partenaires

- La ville et les bailleurs sociaux, avec le concours de l'Etat, de la CPA, et en concertation avec d'autres partenaires de la politique de la ville (cf. en annexe la liste des membres composant l'instance de concertation des bailleurs sociaux) ont progressivement mis en place des pratiques de réflexion et d'organisation communes sur différents aspects de la gestion urbaine et sociale de proximité (diagnostics périodiques, actions de formation des personnels de proximité, organisation du nettoyage des espaces publics, ramassage des encombrants, signalement et traitement des incivilités...),
- L'efficacité demeure cependant pour le moment limitée, l'organisation collective, la coordination et le pilotage des actions étant insuffisamment structurés et formalisés, bien que la ville et les bailleurs aient respectivement intensifié leurs actions et réorganisé leurs moyens d'intervention de proximité,
- les organisations collectives d'habitants et le tissu associatif présents sur le secteur représentent un potentiel important, qu'il convient d'associer et soutenir, afin qu'ils contribuent, par leur expression et leur participation, à l'amélioration de la qualité de la vie dans le quartier.
- les pistes d'actions et les besoins sont nombreux. Il faut cependant veiller, en ce qui concerne la GUSP, à les limiter, pour disposer, d'une disponibilité suffisante des acteurs concernés⁴, de capacités d'organisation et de coordination et des moyens matériels et financiers adaptés.

Les partenaires, engagés depuis quelques mois dans cette démarche de GUSP, souhaitent affirmer et formaliser leur collaboration dans un premier temps sous forme d'une charte de GUSP.

Une (ou des) convention(s) de GUSP précisera (ont) ensuite dans le cadre général instauré par la charte les plans d'actions opérationnels (déclinés en tant que de besoin par territoire).

Ainsi cette démarche structurée permettra notamment d'alimenter progressivement le volet GUSP du PRU, et d'enrichir le programme d'actions du CUCS.

⁴ déjà fortement sollicités sur les autres aspects de la requalification urbaine,

II. Signataires et Objet de la Charte

L'Etat,

Représenté par Monsieur **Pierre N'GAHANE**,
Préfet Délégué pour l'Egalité des Chances et Délégué Adjoint de l'Agence Nationale pour la
Cohésion Sociale & l'Egalité des Chances,

Le Conseil Régional,

Représenté par Monsieur **Michel VAUZELLE**, Président du Conseil Régional

Le Conseil Général,

Représenté par Monsieur **Jean-Noël GUERINI** Président du Conseil Général

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix,

Représentée par Madame **Maryse JOISSAINS-MASINI**, Président

La Ville de Vitrolles,

Représentée par Monsieur **Guy OBINO**, Maire

L'OPAC Sud,

Représenté par Monsieur **Jean BONAT**, Président

La SA d'HLM Logis Méditerranée,

Représentée par Monsieur **Pascal FRIQUET**

La SA d'HLM Famille et Provence,

Représentée par Monsieur **Alain COURAZIER**, Directeur

La SA d'HLM LOGIREM,

Représentée par Monsieur **Jean-Marc PINET**, Président

La SA d'HLM Sud Habitat,

Représentée par Monsieur **Pierre FORESTIER**, Directeur

L'Association Régionale Hlm PACA & Corse,

Représentée par Monsieur **Bernard OLIVER**, Président

La SA Habitat Marseille Provence

Représentée par Madame **Nicole L'HERNAULT**, directrice générale

La SA D'HLM Phocéenne d'Habitation & DOMICIL

Représentée par Monsieur **Stéphane BONNOIS**, Directeur Général

Vu la **Convention Territoriale d'Objectifs** signée en janvier 2004,

Vu la création de l'**Atelier Santé Ville** en décembre 2004, le diagnostic santé de novembre
2005, et le **Plan Local de Santé** (juillet 2006),

Vu le **Contrat Local de Sécurité** signé en mars 2006,

Vu le **Contrat Educatif Local et le Contrat Temps libre** 2003-2006,

Vu le **Projet de Renouveau Urbain** du quartier des Pins (examiné en RTP le 25
septembre 2006) et en cours de finalisation pour conventionnement avec l'ANRU,

Vu le **Contrat Urbain de Cohésion Sociale**,

Convienent de signer la présente Charte de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité concernant dans un premier temps les quartiers des Pins (et du Domaine des Pins), des Hermes, de la Petite Garrigue, et du Liourat⁵.

Celle-ci détermine :

- les orientations poursuivies tenant compte notamment du Projet de Renouvellement Urbain projeté sur le quartier des pins et du projet de Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS),
- les engagements des signataires,
- le mode de pilotage,
- les moyens techniques de coordination et de suivi des actions,
- les modes de participation des habitants,
- la durée de la Charte,

Cette charte qui n'engage formellement que les signataires susvisés, s'inscrit pleinement dans le cadre du partenariat élargi de la Politique de la Ville. D'autres partenaires pourront à cet égard être associés à la démarche.

III. Des thèmes prioritaires et des orientations limitées pour une meilleure efficacité

Les thèmes prioritaires retenus par les signataires sont les suivants :

- **L'amélioration du cadre de vie,**
 - L'hygiène, la propreté, la maintenance,
 - Les aménagements et les services de proximité,
- **La prévention, la sécurité et la tranquillité,**
- **La vie sociale** (la participation des habitants, la dynamisation du tissu associatif, le partenariat local),
- **La gestion sociale et l'accompagnement social adaptés,**

Ils ont été choisis en tenant compte des diagnostics susvisés, des réflexions conduites dans le cadre de l'élaboration du PRU, des débats de « l'Instance de concertation des bailleurs », et des diagnostics en marchand réalisés périodiquement. Ils s'articuleront avec les autres thématiques prioritaires développées dans le CUCS ou le PRU, notamment l'insertion et le développement économique.

Ces thèmes sont déclinés en orientations opérationnelles au nombre volontairement limité, qui elles-mêmes seront détaillées en projets opérationnels⁶ dans la future convention de GUSP.

Des principes méthodologiques fondamentaux guideront les actions des partenaires

- La coopération des acteurs opérationnels et la décentralisation des engagements opérationnels (nécessaires pour être efficaces et réactifs) impliquent de bien identifier dans la durée les interlocuteurs⁷, de connaître leurs modes d'organisation (en premier lieu ceux de la CPA, de la Ville et des bailleurs), et de les adapter si nécessaire (plus grande autonomie et compétences accrues des opérateurs de

⁵ cf. carte annexée,

⁶ cf. en annexe pour exemple quelques avant-projets de fiches actions,

⁷ de terrain pour une action de proximité durable

terrain⁸) afin d'élaborer des plans d'actions qui permettent des prises de décision adaptées et rapides,

- la mise en oeuvre d'un système permanent de diagnostic, d'information et de suivi partagé est particulièrement important compte tenu de la multiplicité des intervenants, ainsi que des nombreux lieux et problèmes à traiter. Ce système assez complexe, organisé selon des entrées croisées de thématiques et de territoires, implique de disposer d'outils précis les moins contraignants possibles à alimenter et consulter, et facilement utilisables par les acteurs opérationnels de terrain et les usagers (agents de proximité, associations, habitants),
- la réactivité et le traitement en temps réel des dysfonctionnements constituent des gages de réussite essentiels. Ils sont conditionnés par les deux questions évoquées ci-dessus, décentralisation et système de diagnostic, d'information et de suivi,
- la pérennité et l'efficacité de la GUSP reposent sur une adhésion et une participation des habitants, qui impliquent des processus participatifs et l'expression de leur satisfaction vis-à-vis de la qualité du service rendu. Cette adhésion doit à la fois être suscitée (en premier lieu) sur des actions de court terme visant à résoudre des problèmes basiques de qualité de vie quotidienne (propreté, hygiène, tranquillité, fonctionnement des équipements, accompagnement des travaux de requalification), mais aussi (et de manière concomitante afin de laisser le temps à la maturation) sur des projets de plus long terme visant une amélioration structurelle du cadre de vie (accompagnement de l'opération de renouvellement urbain, aménagements de proximité, résidentialisation...),
- La diversité des actions à conduire, le nombre d'acteurs concernés, la maîtrise technique dans la durée du bon fonctionnement des processus et outils mis en oeuvre, nécessitent des moyens humains d'animation, de coordination et de gestion qu'il convient de pérenniser sur le long terme,
- Les aménagements futurs, l'amélioration de la qualité du service rendu peuvent, selon les cas, générer des coûts de gestion supplémentaires comme engendrer des économies. Il convient d'être attentif lors de l'élaboration des projets à l'impact sur les coûts d'exploitation et notamment leur répercussion sur les charges locatives.

Aussi l'organisation présentée devra s'attacher à ce que les plans d'actions qui seront ensuite détaillés dans la future convention déclinent précisément pour chaque projet :

- les objectifs visés en terme de critère de qualité ou de paramètres de fonctionnement,
- le descriptif de l'action faisant ressortir les modes de coopération envisagés,
- le porteur de l'action, les partenaires associés,
- les modalités de réalisation,
- l'échéancier,
- les moyens à mobiliser,
- les outils utilisés,
- les critères et modalités d'évaluation.

Ces éléments seront regroupés dans les fiches projet ainsi que dans leurs annexes composant la « boîte à outils » de la GUSP.

⁸ qui nécessiteront des actions de formation, et de dynamique de groupes, compte tenu des restructurations récentes ou projetées,

IV. Les orientations opérationnelles

La présentation est faite par thématique. Mais selon les thèmes, les actions à mettre en œuvre concerneront soit l'ensemble des quartiers et pourront à cet égard être envisagées globalement, d'autres nécessiteront des approches territoriales spécifiques.

A - L'amélioration du cadre de vie

Deux cas de figure sont schématiquement à considérer : le quartier des Pins devant bénéficier de restructurations urbaines internes conséquentes (PRU) dont les espaces extérieurs sont majoritairement dégradés, et peu ou mal utilisés, et les autres qui ne devraient être concernés à court et moyen terme que par des opérations d'amélioration du patrimoine plus modestes, ou des transformations urbaines structurantes à leurs franges.

De façon commune à tous ces quartiers, la GUSP interviendra sur l'amélioration des actes de gestion quotidienne et sur l'adaptation fine des aménagements et des équipements de proximité, et de leurs conditions d'exploitation.

Sur le PRU la démarche de GUSP devra de plus enrichir et affiner la réflexion sur la conception et l'exploitation des futurs aménagements (particulièrement les aménagements de proximité des espaces et locaux collectifs privés qui s'organiseront en greffe aux espaces publics redéfinis). Pour ce faire une planification de la programmation des différents projets sera organisée le plus en amont possible (déclinée selon un échéancier de court, moyen et long terme) afin de pouvoir véritablement associer et motiver les habitants et les acteurs de terrain dans la durée. La GUSP devra également accompagner le PRU dans la mise en œuvre proprement dite des projets d'investissement (actions d'accompagnement en phase travaux, gestion/aménagement provisoire des espaces en attente de leurs aménagement ou affectation ultérieurs).

La conception, l'adaptation, l'exploitation des futurs aménagements tiendront compte des fonctions, des domanialités et des usages existants et projetés. L'analyse de la configuration et de l'état des réseaux enterrés guideront également les réflexions (aménagement/travaux, exploitation/ servitudes).

Les orientations opérationnelles se précisent selon les 2 axes suivants :

L'hygiène, la propreté et l'entretien/maintenance :

- Amélioration de la propreté et de l'entretien des parties communes des immeubles,
- Amélioration/coordination des actions (qui fait quoi, quand et comment) concernant la propreté et l'entretien courant des espaces extérieurs et équipements de proximité (ordures ménagères, nettoyage, tonte, débroussaillage, entretien mobilier urbain, éclairage public),
- Accompagnement de la mise en place de la collecte sélective (aménagements concertés, information sensibilisation des habitants, contrôle de l'évolution et d'efficacité),
- Amélioration du traitement des encombrants,
- Organisation de la désinsectisation, dératisation coordonnée des immeubles d'habitation, équipements publics et commerciaux et des espaces et réseaux collectifs,
- Instauration par quartier de moyens de diagnostics, de suivi de la qualité de la propreté et de l'entretien – maintenance (parties communes des immeubles, espaces extérieurs collectifs privés ou publics),
- Réflexion concertée sur des aménagements (de détail) de nature à faciliter la propreté et l'entretien maintenance, et la rénovation d'espaces dégradés,
- Mise en place de moyens d'information, de concertation, de coproduction d'actions avec les habitants, afin de mieux tenir compte de leurs attentes, et motiver les comportements civiques,
- Aide à la structuration d'initiatives collectives ou de travaux dans lesquels les habitants, les enfants, seraient partie prenante,

- Qualification des intervenants, formation/action inter organisme favorisant la dynamique de groupe et la cohérence dans les organisations.

Les aménagements et les services de proximité :

- Conception des aménagements des espaces collectifs privés des unités résidentielles (résidentialisation, stationnement, aires de jeux et de détente, sécurisation...) dans le cadre du PRU, mais aussi des autres résidences, clarification des domanialités/fonctionnalités/usages,
- Travaux d'amélioration de la qualité de service et de la sécurité dans les parties communes des immeubles,
- mise en valeur, sécurisation, accessibilité, signalisation des pôles de commerces et activités de services de proximité,
- coordination des moyens de mise en adéquation de l'offre et de la demande de locaux de proximité entre les différents propriétaires du quartier (analyse de la demande, production d'une offre adaptée).

B - La prévention, la sécurité et la tranquillité

Les questions de sécurité et de tranquillité au quotidien sur les quartiers à traiter dans ce cadre⁹ relèvent de problèmes de cohabitation et de voisinage, des conflits entre individus ou familles (liés notamment à la présence de familles difficiles), des nuisances liées à des regroupements de jeunes plus ou moins hostiles, des dégradations, le tout confortant un sentiment d'insécurité.

Les partenaires locaux sont conscients de la nécessité de travailler en partenariat, et ont déjà mis en place des collaborations notamment dans le cadre du CLSPD, des actions sont mises en œuvre ou prévues dans le CLS. La coordination est assurée par un chargé de mission de la Ville.

Les orientations opérationnelles qui seront développées (ou adaptées territorialement) dans la GUSP sont les suivantes :

- sécurité passive: réalisation d'aménagements ou d'équipements réduisant les risques d'insécurité et les dégradations (équipements et protection anti-vandalisme, contrôles des accès, vidéosurveillance, éclairage, régulation des circulations et des accès des véhicules...),
- enlèvement des véhicules en stationnement abusif ou en épave,
- renforcement de la présence de la police sur le terrain (police de proximité par secteurs),
- définition et mise en place de procédures et d'outils partagés visant une meilleure connaissance des situations et des faits, un meilleur signalement, un traitement et un suivi en temps réel (guide local sécurité), cellules de veille
- mise en place ou renforcement des moyens d'accompagnement adaptés et de prévention en terme d'éducation spécialisée, d'accompagnement social, d'animation de quartier, d'actions éducatives auprès des jeunes (chantiers jeunes, stages d'éducation à la citoyenneté...),
- développement des fonctions de médiation sociale et de régulation, de gestion des conflits et des troubles de voisinage ,coproduction de règles de vie communes,
- développement de dispositifs d'accompagnement et de soutien des personnels de proximité exposés,
- qualification des intervenants (police municipale, personnel de proximité des bailleurs),

⁹ les problèmes de moyenne et grande délinquance relèvent d'autres organisations que celles communément abordées dans la GUP,

C – La vie sociale, la participation des habitants, le partenariat

Il s'agit d'une part de disposer de relais auprès des habitants afin de recueillir une adhésion la plus large possible (et dans la durée) aux projets à mettre en œuvre, et d'autre part de les impliquer en tant qu'acteurs à part entière des processus de conception, de mise en œuvre et d'évaluation des projets et des actions¹⁰.

Orientations opérationnelles :

- Développement de moyens de communication et d'échange de proximité, création de l'atelier urbain d'information, journal du quartier, plaquettes de présentation des projets, numéro vert,
- Dispositif de suivi et d'évaluation permanent de l'évolution des projets et des actions, associant acteurs de terrain et des habitants (ou leurs représentants), diagnostics en marchant périodiques, mise en place d'un système d'information cartographié,
- Evaluation partagée de la qualité du service rendu aux habitants du quartier (enquêtes communes périodiques).
- Mise en adéquation (dans la durée, en tenant compte des restructurations et des démolitions) de la demande et de l'offre en locaux associatifs (inventaire des besoins, et des possibilités, planification des adaptations techniques nécessaires, commission consultative partenariale d'affectation des locaux),
- Implication des habitants dans la conception des projets et la mise en œuvre des actions (en lien avec les structures associatives, éducatives de proximité) élaboration de règles de vie communes, traduction en règlements de résidence, chartes de voisinages, documents descriptifs et prescriptifs par actions...
- Sollicitation d'initiatives de la part des habitants ou de leurs regroupements, associations de locataires... (Fonds de participation habitants, appel à projet dans le cadre du CUCS, dont les orientations opérationnelles pourraient fournir le cadre), qualification des acteurs associatifs,
- Création d'un équipement socioculturel structurant sur le quartier des Pins,

D – La gestion sociale et l'accompagnement social adaptés

Orientations opérationnelles :

- Accompagnement social des familles en difficulté ou difficiles,
- Lutte contre les situations d'impayés, et de surendettement (commission de prévention des impayés tenant compte du nouveau règlement du FSL),
- Connaissance et maîtrise du peuplement, intégrant les objectifs de mixité sociale de renouvellement urbain¹¹,

V. Les plans d'actions

Les projets opérationnels qui seront précisés dans la convention de GUSP prochaine se déclineront des orientations opérationnelles susvisées. Les uns et les autres évolueront dans le temps, en fonction des bilans périodiques réalisés par les instances de pilotage de la GUSP, et de la mise en œuvre progressive du projet de renouvellement urbain.

La plupart des projets opérationnels définis dans les fiches projets impliqueront la mise en œuvre d'actions multiples. Certains déjà assez avancées, relevant d'actes de gestion quotidienne simples (mais importants) pourront être mis en œuvre rapidement¹².

D'autres, plus complexes sont tributaires de l'avancée du PRU.

¹⁰ Dont la réussite est conditionnée par la participation et le responsabilisation effective des habitants citoyens

¹¹ En lien avec la mission de la MOUS relogements du PRU,

¹² La crédibilité et l'engagement de la population dans les projets de requalification de moyen/long terme sont sous-tendus par la capacité des partenaires à assurer correctement les actes de gestions quotidiennes pour une qualité de service rendu acceptable

Certaines actions consisteront spécifiquement en la mise en place d'outils de diagnostic, de suivi, d'évaluation, destinés à favoriser les actions partenariales et les échanges. Elles concerneront en fait tous les thèmes.

A titre d'exemple sont jointes en annexe quelques fiches projets qui pourront être retenues et développées dans la future convention de GUSP.

VI. Le dispositif et les modalités de pilotage et d'animation

La durée de la charte

La présente charte est conclue pour les années 2007 à 2009, première échéance du CUCS. Elle pourra être prolongée par avenant pour une période de 3 ans (conformément aux modalités de reconduction du CUCS). A défaut, les partenaires pourront s'engager à poursuivre la charte en tant qu'action d'accompagnement du projet de renouvellement urbain (selon l'échéancier prévisionnel 2007- 2012).

Le pilotage institutionnel

Afin de ne pas multiplier les instances de pilotage, et dans un premier temps du moins (démarrage de l'action sur les quatre quartiers prioritaires), le pilotage institutionnel s'opèrera dans le cadre du pilotage du PRU. Pour ce faire le comité de pilotage du PRU, auquel seront associés les représentants des bailleurs sociaux, se réunira au moins deux fois par an pour la GUSP.

Ce comité, élargi à la GUSP, coprésidé par Monsieur le Préfet et Monsieur le Maire (ou leurs représentants respectifs), sera constitué des représentants des signataires de la présente charte. Le chef de projet du CUCS et le chargé de mission de la GUSP participeront également aux réunions du comité de pilotage. Au vu de l'évaluation des actions programmées, de la pertinence de nouvelles actions à lancer, et de l'avancée du PRU, les orientations opérationnelles et le plan d'actions pourront être modifiés par le comité de pilotage dans le cadre de la présente charte (et/ou de la future convention). Le cas échéant, il en prescrira des avenants.

Les partenaires du CUCS seront informés annuellement de l'avancement de la démarche par le chef de projet du CUCS, en tant que rapporteur du comité de pilotage de la GUSP, lors du Comité de pilotage du CUCS.

Le pilotage et la coordination techniques

Volontairement réduit, le comité technique sera composé de référents désignés par chacune des institutions suivantes : Etat, Conseil Régional, Conseil Général, CPA, Ville de Vitrolles, CDC, bailleurs sociaux. Il aura en charge l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi des plans d'actions successifs, la coordination et l'animation du dispositif. Il constituera, animera et coordonnera les groupes de travail chargés de concevoir et de mettre en œuvre les actions de GUSP. Il élaborera les outils d'information, de suivi et d'évaluation.

L'animation et la coordination (conditions de réussite du projet) de ce comité technique seront assurées par le chef de projet du CUCS et un chargé de mission GUSP rattaché à l'équipe opérationnelle politique de la ville. Ce chargé de mission chargé de la coordination

technique générale des actions et des acteurs de la GUSP, aura également pour mission particulière de faciliter l'articulation et la coordination des interventions des différents services de la CPA et de la Ville.

Ce chargé de mission entretiendra également des liens étroits avec l'équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la coordination du PRU (Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage, Ordonnancement, Pilotage, Coordination), et la MOUS relogement/accompagnement social et sera invité aux réunions des instances techniques de coordination. A l'instar du PRU, la coordination des services de la Ville en matière de GUSP sera placée sous la responsabilité du Directeur Général des Services, assisté du chef de projet du CUCS. Une personne du service logement et le chargé de mission prévention/tranquillité publique seront particulièrement impliqués dans le dispositif.

Afin de susciter les initiatives locales et la participation effective des habitants et usagers (et de leurs organisations collectives) le comité technique préparera annuellement la partie « GUSP »¹³ de l'appel à projet du CUCS.

Le comité technique se réunira en tant que de besoin et pour le moins une fois tous les deux mois.

Les groupes de travail d'élaboration et de suivi des actions

Animés et coordonnés par le comité technique (un ou plusieurs représentants), ils regrouperont par thème prioritaire les acteurs de terrain concernés (des sous-groupes pourront être constitués en fonction du nombre et de la diversité des actions par thème et territoires).

Chaque groupe de travail sera animé par un membre du comité technique, rapporteur des travaux du groupe au comité technique. Il sera assisté (si besoin) dans l'animation et les apports techniques, du chef de projet du CUCS ou du chargé de mission GUP.

Ils se réuniront en tant que de besoin et au moins une fois tous les deux mois.

Les processus et outils élaborés par les différents groupes de travail pour la mise en œuvre des actions, une fois portés à la connaissance et validés par le comité technique, seront intégrés dans le processus global de suivi et d'évaluation de la GUSP (par le chargé de mission GUSP). Chaque groupe de travail sera chargé du suivi des actions qu'il aura initiées (notamment diagnostics en marchand périodiques) et en rendra compte régulièrement par le biais du rapporteur au comité technique.

Les outils de diagnostic, d'information, de suivi et d'évaluation

Un diagnostic permanent (notamment les diagnostics en marchand périodiques) alimentera et structurera le dispositif. Un certain nombre d'outils seront développés. Ils permettront l'organisation et le suivi des actions et l'information des différents acteurs concernés :

- les fiches projets détaillées,
- des synthèses par thèmes et territoires,
- des tableaux de bord spécifiques à chaque action,

Afin de faciliter l'alimentation, l'actualisation et la diffusion de ces outils, un système d'informations sera conçu pour permettre la mise en réseau les différents acteurs. Les

¹³ dont le cadre sera déterminé par les objectifs opérationnels décidés par le comité de pilotage.

signataires de la présente charte s'engagent d'ores et déjà sur le principe à intégrer ce futur système de partage de données¹⁴.

Chaque projet ou action fera l'objet de modes d'évaluation (précisés dans chaque fiche projet). Des dispositifs de suivi et d'autoévaluation par les acteurs de terrain seront privilégiés (responsabilisation).

L'évaluation globale (et partagée) par les habitants sera également recherchée. Leur expression sera facilitée par l'organisation périodique de réunions publiques au « Romarin ».

La démarche de participation habitante mise en place par la ville en accompagnement du Projet de Renouvellement Urbain inclura tout naturellement la dimension GUSP et favorisera la citoyenneté et la démocratie participative.

L'instance de concertation des bailleurs constituera un lieu privilégié de débat et d'évaluation des actions de la GUSP avec les acteurs de terrain. Le chef de projet du CUCS proposera des bilans réguliers (biennuels) à cette instance¹⁵ qui pourra pour l'occasion être élargie à une représentation des habitants.

Un dispositif formalisé sous forme d'enquêtes de satisfaction¹⁶ sera enfin mis en place par les bailleurs sociaux sur le quartier, en lien avec la ville, dans le cadre des démarches d'amélioration de la qualité du service qu'ils ont engagées.

VII. L'engagement des partenaires

La mise en œuvre des orientations figurant dans la présente charte¹⁷ se traduit par des engagements financiers réciproques de chacun des signataires.

Les financements seront assurés au titre de la politique de la ville (PRU, CUCS).

L'Etat s'engage à travers l'ANRU pour le quartier des Pins dans le cadre de la convention qui sera signée après validation par le comité d'engagement.

Le Conseil Régional s'engage à inscrire les crédits nécessaires à la mise en œuvre des orientations prévues dans la présente charte (et les actions qui en découleront et qui seront inscrites dans la future convention) relevant des compétences régionales.

Le Conseil Général s'engage à inscrire les crédits nécessaires à la mise en œuvre des orientations prévues dans la présente charte (et les actions qui en découleront et qui seront inscrites dans la future convention) relevant des compétences départementales.

La CPA s'engage à inscrire les crédits nécessaires à la mise en œuvre des orientations prévues dans la présente charte (et les actions qui en découleront et qui seront inscrites dans la future convention) relevant des compétences communautaires. En tant que déléataire de l'Etat des aides à la pierre, pour les quartiers prioritaires susvisés situés hors du périmètre du PRU, elle facilitera l'obtention des aides à l'amélioration de l'habitat existant pouvant contribuer à l'amélioration de la gestion urbaine et sociale de proximité, notamment les aménagements de proximité (résidentialisation), les actions de sécurisation (modernisation des ascenseurs, contrôles d'accès...) et autres actions d'amélioration prévues dans les PSP des organismes.

La Ville de Vitrolles s'engage à inscrire les crédits nécessaires à la mise en œuvre des orientations prévues dans la présente charte (et les actions qui en découleront et qui seront inscrites dans la future convention) relevant des compétences municipales.

¹⁴ qui sera également pour partie accessible aux habitants et acteurs associatifs de terrain,

¹⁵ notamment alimenté par le dispositif « participation habitante »,

¹⁶ sur échantillon représentatif, au moins triennale, et/ou sous forme de panels et sondages annuels,

¹⁷ et les actions qui en découleront dans la convention,

Les bailleurs sociaux s'engagent à inscrire les crédits nécessaires à la mise en œuvre des orientations prévues dans la présente charte (et les actions qui en découleront et qui seront inscrites dans la future convention) concernant leurs patrimoines respectifs.

La CDC s'engage à inscrire les crédits nécessaires à la mise en œuvre des orientations prévues dans la présente charte (et les actions qui en découleront et qui seront inscrites dans la future convention) relevant de sa compétence.

Les signataires apporteront leur aide financière à la réalisation des programmes d'actions par un engagement annuel pris au vu des résultats obtenus et des propositions des maîtres d'ouvrage, dans la limite des compétences et des capacités de chacun.

Les partenaires s'engagent conjointement à rechercher tous financements complémentaires, dont le montant viendra en déduction des engagements de chacun des partenaires de la présente charte.

Ces engagements attendus ou espérés seront précisés (chaque fois que possible) dans chaque fiche projet, et récapitulés annuellement dans un tableau de synthèse. Ils seront affinés et actualisés annuellement après présentation et accord des instances de suivi.

Afin d'assurer la mise en œuvre et la coordination des orientations et actions prévues par la présente charte, les partenaires financiers (ANRU, Ville, CPA, CG, CR, Bailleurs sociaux¹⁸, CDC) s'engagent d'ores et déjà à cofinancer pour les trois prochaines années (avec possibilité de reconduction) la mise en place de la mission GUSP¹⁹ (devant notamment financer le poste de chargé de mission).

¹⁸ au prorata du nombre de logements détenu par chaque bailleur,

¹⁹ comme prévue dans le PRU,

Signatures

Pierre N'GAHANE

Préfet délégué pour l'Egalité des Chances
Délégué Adjoint à l'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale &
l'Egalité des chances,

Michel VAUZELLE

Député des Bouches du Rhône
Président du Conseil Régional,

Jean-Noël GUERINI

Sénateur des Bouches du Rhône
Président du Conseil Général,

Maryse JOISSAINS-MASINI

Député des Bouches du Rhône
Président
Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix,

Guy OBINO

Maire de Vitrolles,
Conseiller Général des B.D.R.
Vice Président Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix

Jean BONAT

Président
OPAC Sud,

Jean-Marc PINET

Président du Directoire
LOGIREM,

Pascal FRIQUET

Président du Directoire
La SA d'HLM Logis Méditerranée,

Pierre FORESTIER

Directeur Général
Sud Habitat

Alain COURAZIER

Directeur
La SA d'HLM Famille et Provence,

Bernard OLIVER

Président
Association Régionale Hlm PACA & Corse,

Nicole L'HERNAULT

Directrice Générale
Habitat Marseille Provence,

Stéphane BONNOIS

Directeur Général
Phocéenne d'Habitation & Domicil

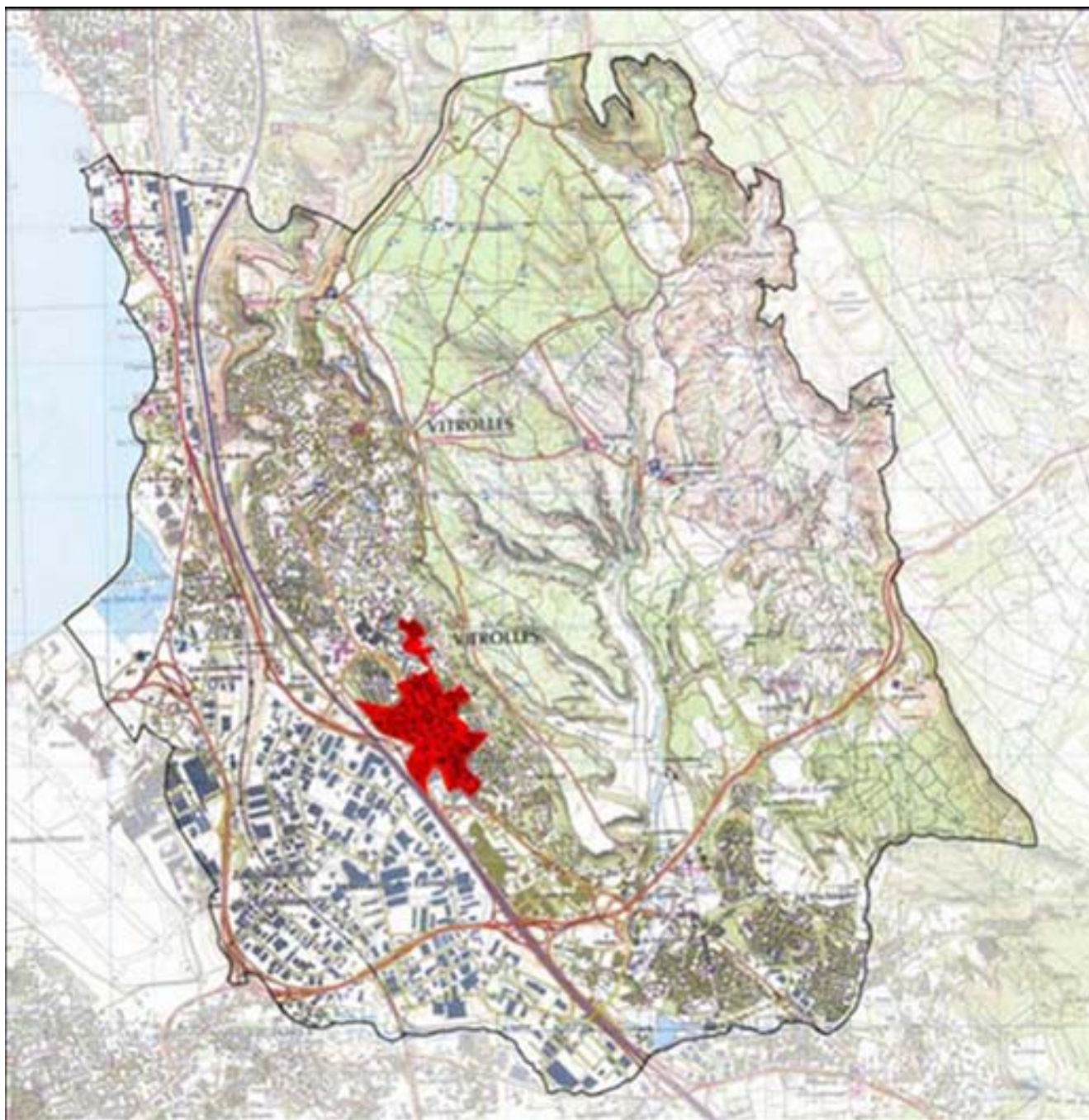
Vitrolles, le

Annexes

- I. **Plan, périmètre des quatre quartiers prioritaires**
- II. **Données socio économiques concernant les quatre quartiers prioritaires**
- III. **Liste des résidences et référents bailleurs sociaux**
- IV. **Liste des membres de l'instance de concertation des bailleurs sociaux**
- V. **Liste provisoire des fiches projets qui figureront dans la future convention**
- VI. **Exemples de fiches projets pour chaque axe**
- VII. **Plan périmètre de la 2^e phase de la charte GUSP**

Annexe 1

Plan de localisation des quatre quartiers GUSP prioritaires



Données socio économiques concernant les quatre quartiers prioritaires

Les caractéristiques socio démographiques et économiques des quatre quartiers prioritaires se résument ainsi :

- la moitié du parc social de la ville(53,92%) est localisé dans le périmètre GUSP, ce qui représente 2205 logements : près d'un logement vitrollais sur cinq se concentre sur ce secteur. Ce patrimoine est géré par cinq bailleurs sociaux : l'OPAC SUD, Coopération et Famille, Phocéenne d'Habitation, LOGIREM et Famille et Provence.
- A l'échelle de la ville de Vitrolles, les indicateurs socio-économiques sont en contraste fort par rapport à ceux de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix :
 - 21,1% de chômeurs à Vitrolles contre 15,8% dans la CPA
 - 58,4% de la population d'allocataires CAF, soit un taux de 23% supérieur à celui de la CPA
 - 6,2% bénéficiaires du RMI, soit 29% supérieur à celui de la CPA
 - Les allocataires de l'API et de l'AAH sont supérieurs de 26% à la moyenne de la CPA
- Ces caractéristiques se confirment dans le périmètre GUSP. Les situations socio-économiques constatées sont encore plus fragiles :
 - **Les Pins** sur une population de 3 401 personnes, 42 % à moins de 25 ans ; 41,11% sont sortis du système scolaire sans diplôme. Ce quartier connaît un taux de chômage de 40,5%,
 - **La Petite Garrigue** 1829 logements ; 33,6 % de jeunes de moins de 25 ans, 24,4% sans diplômes ; Taux de chômage : 24,7 %,
 - **Le Liourat**, 1687 personnes ; 50, 28 % de jeunes de moins de 25 ans et 22% sans diplôme. Le taux de chômage est 26,63 %,
 - **Les Hermes** 2 378 personnes dont 36, 80 % ; 17,42 % sont sortis du système scolaire sans diplôme. Le taux de chômage

Annexe 3

Liste des résidences et référents bailleurs sociaux

Bailleur	Résidence	Nbre logts	Directeur/DG	Correspondant GUSP	Fonction	Téléphone	e-mail
Coopération et Famille (Logis familial Varois)	Les Hermes	191	Christian RAULIC	- Pascal FRIQUET	- Directeur Patrimoine (LFV)	04 98 00 42 80	friquet@logementfrancais.fr
	Le Domaine des Pins	81					
	Le Liourat	246					
Famille et Provence	Les Pins	124	Alain COURAZIER	- M. De SARREAU - Philippe COUDURIER	- Directeur Adjoint - Directeur Gestion commerciale et clientèle	04 42 91 20 00 04 42 91 20 00	f.desarrau@familleprovence.fr
LOGIREM	Les Pins	206	Henri PINET	- Jean-Michel BRETHES - Dominique GEORGET - André PADILLA	- Responsable d'agence - Chef d'antenne Chargé de mission PRU	04 96 15 77 40 04 90 53 55 76 04 91 28 01 69	jean-michel.brethes@logirem.fr dominique.georget@logirem.fr andré.padilla@logirem.fr
OPAC Sud	Les Pins	875	Jean-Michel GUENOD	- Muriel QUENIN - Houria VILLA	- Responsable d'agence - Chargée de mission RU	04 42 46 12 70 04 91 12 71 00	mquenin@opacsud.fr hvilla@opacsud.fr
Phocéenne d'Habitation,	Le Liourat La Petite Garrigue	97 373	Stéphane BONNOIS	- Pascal CREMER	-Responsable DSU	04 9113 90 87	p.cremer@unicil.fr
Erilia			Michel DEJOUX				
HMP			Nicole L'HERNAULT				
Sud Habitat			Pierre FORESTIER				
Nouveau Provençal	Logis		Jean-Yves LOREAU				

Annexe 4

Liste des membres de l'instance de concertation des bailleurs sociaux

Organisme	Correspondant	Fonction	Téléphone
Etat	Bénédicte MOISSON DE VAUX Claudette ROUX-EUDE	DDE DDE-SNTE	
CPA	Jaïda MEZIANE Philippe GARDIOL Christian CHEFTEL	Chargée d'opération Direction des collectes Correspondant bailleurs	
Ville de Vitrolles	Jean-Claude DENJEAN Pascale MORBELLI Henri AGARRAT Magali LINGOIS-DIOT Alexandre DJINDIAN Emmanuel BLAIZOT Joëlle BUSSON Laurence BAUDARD ZUCCHI	Adjoint au Maire Adjointe au Maire Adjoint au Maire Chef de projet PV CM prévention/tranquillité DST Dir. Développement local Resp. serv. logement	
Conseil Régional	Carina DECKER		
Conseil Général	Joseph CAVALLO		
Famille et Provence	Alain COURAZIER	Directeur général	
Coop. et Famille (LFV)	Pascal Friquet	Directeur Patrimoine (LFV)	
LOGIREM	Jean-Michel BRETHES André PADILLA	Responsable d'agence Dir. Adj. Production	
OPAC Sud	Robert VARRET Houria VILLA	Directeur RU Chargé de mission RU	
Phocéenne d'habitation	Pascal CREMER	Responsable DSU	
ARHLM/USH	Philippe OLIVIERO Alain PREVOST	Directeur ARHLM Expert USH	
CDC	Nelly GOSSE	Chargé d'affaire	

Annexe 5

Liste provisoire des fiches projets qui figureront dans la future convention

Amélioration du cadre de vie

- L'hygiène, la propreté et l'entretien/maintenance

- 1- Amélioration de la propreté et de l'entretien des parties communes des immeubles,
- 2- Amélioration de la propreté et de l'entretien courant des espaces extérieurs (intégrant les phases travaux),
- 3- Accompagnement de la mise en place de la collecte sélective,
- 4- Amélioration du traitement des encombrants,
- 5- Hygiène : gestion coordonnée des opérations de désinsectisation et de dératisation,
- 6- Amélioration de la sécurité des équipements techniques.

- Aménagements et services de proximité

- 7- Mise en place d'une démarche de programmation des aménagements des espaces extérieurs et des équipements de proximité pour le PRU,

Prévention, sécurité et tranquillité

- 8- Sécurisation passive : traitement des unités résidentielles (résidentialisation), amélioration éclairage, appropriation des espaces par les habitants, aires de jeux et de détente, amélioration du stationnement, sécurisation des voies (« rodéos »)...
- 9- Sécurisation des bâtiments (contrôles d'accès, vidéosurveillance, sécurité des équipements techniques, locaux communs/caves)
- 10- Traitement des véhicules en stationnement abusif,
- 11- Dispositif de signalement et de traitement en temps réel des infractions pénales,
- 12- Accompagnement et qualification des agents de proximité (bailleurs, police), guide local sécurité/tranquillité,
- 13- Réorganisation de la présence de la police sur le terrain (police de proximité par secteurs)
- 14- Développement des fonctions de médiation sociale, de régulation et de gestion des conflits de voisinage,

Vie sociale, participation des habitants, partenariat

- 15- Mise en place d'un dispositif commun de gestion de l'offre et de la demande de locaux associatifs, et des locaux d'activités de proximité,
- 16- Mise en place d'un espace ressources de proximité (atelier urbain d'information) support d'information, de concertation et de coproduction d'actions avec les habitants et les acteurs de terrain, favorisant le PRU et la requalification dans son ensemble du quartier.
- 17- Développement de la communication sur le quartier : Mise en place d'une permanence d'information et d'échanges sur le PRU, élaboration d'un système (informatisé) d'information accessible aux habitants et acteurs de terrain, supports écrits (journal de quartier, plaquettes de présentation des projets et des actions),
- 18- Création d'un équipement socioculturel structurant sur le quartier des Pins,
- 19- Coproduction de règles de vie communes (chartes de résidence ou de quartier...),

La gestion sociale et l'accompagnement social adaptés

- 20 - Accompagnement social des publics en difficulté ou à risque (prévention, éducation spécialisée, accompagnement social),
- 21- Dispositif de gestion concertée de l'attribution des logements (mixité sociale, équilibre social des résidences, intégrant les objectifs du renouvellement urbain),
- 22- Commission de prévention des situations d'impayés et de surendettement,
- 23- Commission de réflexion sur la réduction des charges locatives,

Annexe 6

Exemples de fiches projets (ébauches)

1- Amélioration de la propreté et de l'entretien des parties communes des immeubles	
Lieu	Tous quartiers d'habitat social,
Constat, diagnostic	<p>Le niveau de propreté des parties communes des immeubles est inégal et d'une manière générale peu satisfaisant. C'est la première cause d'insatisfaction (avec la gestion des réclamations) signalée par les habitants lors des enquêtes de satisfaction conduites par les organismes. Les causes récurrentes sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ des prestations hétérogènes, mal définies, insuffisamment adaptées aux besoins et usages constatés (méconnus ou mal cernés) : cahiers des charges des prestations et contrats de nettoyage imprécis, répartition des tâches peu claires et mal respectées (entreprise, agents de l'organisme, locataires), ➤ des problèmes de savoir-faire, de qualification, de motivation et de valorisation des personnels, ➤ une inadaptation technique et une vétusté des locaux (revêtements inappropriés, dégradés, absence de contrôles d'accès, mauvaise accessibilité...), insuffisance d'équipements pour le personnel (aménagement de points d'eau, de locaux techniques), ➤ un manque de contrôle dans la réalisation des prestations, ➤ des comportements irrespectueux, des fréquentations intenses, ➤ des contraintes de coût (charges locatives)
Attendus	Améliorer la qualité globale de la propreté des parties communes, pour une meilleure qualité de service rendue et une meilleure image des bâtiments et des résidences, assurer un niveau de prestations minimal acceptable et homogène quels que soient les bâtiments et les résidences, à des coûts supportables pour les habitants, améliorer l'efficacité et l'homogénéité du service rendu par une réflexion et l'élaboration de processus et outils partagés inter bailleurs,
Description/or ganisation de l'action	<p><u>Diagnostic :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ diagnostic détaillé par bailleur, résidence, cage d'escalier de l'état des parties communes, des tâches à accomplir (travaux nécessaires, équipements, nature et quantification des surfaces à traiter), définition d'un cahier des charges théorique de prestations (nettoyage, travaux, équipements), ➤ description, analyse des prestations assurées (qui, quand, comment, coûts), analyse des écarts constatés/qualité, ➤ concertation et négociation avec les habitants/usagers, sur l'adaptation des prestations de nettoyage et les travaux d'amélioration (rapport qualité/prix/charges récupérables), ➤ inventaire des situations comportementales problématiques, <p><u>Actions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ recadrage des interventions (sous-traitance/personnel bailleur/locataires, redéfinition des fiches de poste, protocoles de nettoyage, cahier des charges de résidence (déclinés à la cage d'escalier ou au bâtiment), renégociation des contrats, ➤ programmation de travaux d'adaptation, ➤ mise en place d'un protocole de contrôle permanent qualité commun, associant les habitants, ➤ formation des agents aux techniques de propreté, et au contrôle des prestations (agents de nettoyage, responsables de gestion de secteur, gardiens), ➤ mise en place d'actions spécifiques selon les besoins, actions pédagogiques de sensibilisation à la propreté, contrôle quotidien et régulation des comportements inciviques,
Porteur de l'action	Chaque bailleur sur son patrimoine, inter bailleur (coordination par un des bailleurs) pour les réflexions méthodologiques et diagnostic partagés (cahiers de charges, analyse des coûts), actions de formation,
Partenaires à associer	entreprises prestataires, associations de locataires, habitants relais par cages d'escaliers, centre social, établissements scolaires, ville (dispositif opérationnel de gestion de la GUSP)
Echéancier	-diagnostic des organisations et des locaux, concertation avec les habitants, fin 2006/ 1 ^{er} trimestre 2007, -mise en place des nouvelles organisations à compter du 2 ^{ème} trimestre 2007, à préciser par résidence, en fonction des échéances des contrats de nettoyage, des travaux d'amélioration, - actions de formation, 2 ^{ème} semestre 2007, - action permanente
Moyens à mobiliser Coût estimatif, Financement	- Prestation propreté : Optimisation des moyens existants, renégociation des contrats avec répercussion minimale sur les charges, prise en charge de prestations de sur nettoyage ponctuel, - Travaux d'amélioration : à définir dans le détail pour chaque bailleur et par résidence, prise en charge de sur entretien ponctuel par le bailleur et la collectivité, - Assistance/ingénierie des bailleurs pour la réalisation des diagnostics et construction des outils, - Formation collective des agents inter bailleurs, sur fonds de formation employeurs, complément ingénierie de formation financée par la politique de la ville,
Modalités d'évaluation	Constat de la propreté améliorée, enquêtes de satisfaction, mise en place de procédure de contrôle dans le cadre de la démarche qualité des organismes (contrôle permanent, application du protocole, tableau de bord propreté de suivi des réclamations), diagnostics en marchand bimestriels (suivi partenarial GUSP), tableaux de bord de suivi des travaux d'adaptation,

N°	La démarche de prévention situationnelle
Lieu	Tous quartiers d'habitat social
Constat, diagnostic	<p>Le Diagnostic Local de Sécurité a mis en exergue 3 phénomènes auxquels est plus particulièrement exposée la ville de Vitrolles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre important de cambriolages (malgré une baisse significative en 2004) et d'atteintes aux véhicules, - importance des dégradations perpétrées sur le patrimoine public ou privé, - présence de conflits d'usage des espaces publics ou semi-privés. - Nombre important de troubles de voisinage et comportements agressifs à l'égard des particuliers et des agents délégataires de service public <p>Parallèlement, la contribution des habitants à l'objectif général de tranquillité publique reste faible (peur des représailles, faible prise de conscience du caractère incivique de certains comportements ...).</p>
Attendus	Intégrer au programme de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité différentes actions de prévention situationnelle pouvant influencer sur le comportement général des riverains et le sentiment d'insécurité.
Description/ organisation de l'action	<p>Définir, en concertation avec la ville et les 8 bailleurs sociaux présents sur le territoire de Vitrolles, un programme de prévention situationnelle privilégiant 4 axes d'intervention :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'intervention sur le bâti en vue : <ul style="list-style-type: none"> o d'éviter les conflits d'usage (assurer la visibilité, la lisibilité et la délimitation des espaces), o de renforcer la sécurité des accès aux lieux exposés. 2. L'intervention sur l'ambiance générale des espaces en vue d'intégrer l'objectif de sécurité dans l'environnement paysagé. 3. L'implication des usagers dans l'objectif général de tranquillité publique. <p>La modification de comportements inciviques générateurs d'un sentiment d'insécurité et d'altération du cadre de vie.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Mettre en place une équipe composée de représentants des bailleurs sociaux, des services municipaux et de la Police Nationale à laquelle sera confiée une démarche dite de « diagnostic en marchant » consistant à : <ul style="list-style-type: none"> o procéder au relevé des dysfonctionnements ou infractions sur lesquels il est indispensable d'intervenir sur chacun des secteurs, o analyser la façon dont ces délits sont commis ou ces dysfonctionnements se produisent, o identifier le(s) axe(s) d'intervention à privilégier pour répondre à ces phénomènes et éviter leur itération (sur la base d'un tableau de bord pré-établi), o élaborer un cahier des charges dit de « Prévention Situationnelle » en collaboration avec le chargé de mission Programme de Rénovation Urbaine, o vérifier la conformité des travaux tout au long de leur réalisation et au moment de leur réception. <p>Parallèlement, un effort sera demandé aux bailleurs sociaux pour mettre à disposition des locaux de façon à dynamiser la vie associative et citoyenne locale</p>
Porteur de l'action	Ville de Vitrolles
Partenaires à associer	Police Nationale Police Municipale Autres Services Municipaux ayant un intérêt dans la démarche (services techniques par exemple) Bailleurs sociaux Commerçants
Echéancier	2007 – 2008
Moyens à mobiliser et financeurs	Etat Commune Signataires de la CTO Bailleurs sociaux
Modalités d'évaluation	Evolution dans la fréquentation et l'occupation de certains espaces publics Evolution du climat général dans l'habitat social Meilleure utilisation de certains équipements (parkings souterrains ...) Evolution de l'état des parties communes et semi-privées (halls, cages d'escaliers, caves, ascenseurs ...) Evolution des conflits d'usage Evolution des atteintes aux espaces et équipements publics (tags, graffitis, petites dégradations ...)
Conditions de faisabilité	

Fiche projet N°22	COMMISSION DE PREVENTION DES IMPAYES
Lieu	Tous quartiers
Constat, Diagnostic	Les services sociaux, la sous préfecture, le service politique de la ville et le service logement ont constaté un grand nombre d'expulsions pour dettes locatives. Les droits de ces familles n'avaient pas toujours été ouverts et les situations ont empiré car non prises en charge à temps par les bailleurs et les services sociaux.
Attendus	1- éviter les impayés de loyers (maximum 2 mois) et charges et réduire l'endettement des locataires afin d'éviter ou de stopper la procédure d'expulsion 2- prévenir les troubles de voisinage et les incivilités 3- favoriser le respect des droits et devoirs de chaque partie 4- renforcer les liens locataires / bailleurs / institutions
Description/ Organisation de l'action	1- Création et fonctionnement de la commission Le service logement établit le secrétariat de la commission. Le bailleur informe le service logement par fax des commandements à payer émis pour le mois en cours. Le correspondant du bailleur établit une fiche de renseignements (composition familiale, ressources, historique de la dette et référent social si connu) qu'il présentera lors de la commission. Le service logement transmet la liste par fax à chaque intervenant qui effectue des recherches afin d'identifier le référent social. Lors de la commission chaque famille est prise en charge par un service social qui étudiera la situation lors d'un rendez-vous personnel afin d'agir sur les causes qui ont provoqué l'impayé. Lors de la commission du mois suivant, chaque service (y compris le bailleur) fait le point sur les familles rencontrées et les décisions prises pour réduire l'impayé. 2- Création d'un livret d'accueil et mise en place d'un pot d'accueil des nouveaux locataires avec explications sur les droits et devoirs de chaque partie.
Porteur de l'action	Service logement habitat de la Ville
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> - CCAS : 1 travailleur social - CAF : 1 travailleur social - MDS : 1 travailleur social - AVES : 1 travailleur social - CPCAM : 1 travailleur social - Bailleurs sociaux : 1 correspondant par bailleur
Echéancier	Selon les bailleurs et le nombre de commandements à payer, la commission de prévention des impayés se réunit une fois par mois à une fois par trimestre. Le pot d'accueil doit être fait une fois par trimestre maximum. Le livret d'accueil est remis systématiquement à chaque signature de bail.
Moyens à mobiliser Coût estimatif, financement	Disponibilité des locaux, des travailleurs sociaux, Secrétariat des commissions
Modalités d'évaluation	Il est prévu un bilan des interventions faites par chaque service en fin d'année. Nombre de pots d'accueil et nombre de participants par rapport aux attributions de logement.
Conditions de faisabilité	Participation active des bailleurs : à motiver fréquemment tant sur le plan de la préparation que du suivi. Transmission d'informations entre bailleurs et services sociaux. Disponibilité des travailleurs sociaux.

Annexe B : Les contreparties cédées à Foncière Logement (article 5)

Les contreparties définies à l'article 5 sont décrites ci-après :

	Lot 12	Lot 13	Total
Adresse	Avenue des Salyens		
Situation en ZUS ? (oui/non)	oui	oui	
Propriétaire(s) du terrain	Ville	ville	
Utilisation actuelle du terrain	Occupation partielle		
	Logement	Centre commercial	
Surface du terrain (m ²)	2 730 m ²	2 730 m ²	5 460 m ²
SHON (m ²)	4 800 m ²	4 070 m ²	8 870 m ² sur 1 9 440 m ² de SHON pour le Cœur de Projet
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2010	2010	
Références cadastrales	Zonage UC A de la ZAC des Pins		
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1) *Nombre de logements individuels *Nombre de logements collectifs	48 logements (3 850 m ²) et 950 de commerce en RDC	40 logements (3 540 m ²) et 530 de commerce en RDC	

(1) Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

Les cessions de ces contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de Foncière Logement. Les émoluments du notaire du vendeur resteront à sa charge.

Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible ;
- le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées des réseaux EP/EU/EV/Télécom/EDF suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que Foncière Logement réalise ou finance des renforcements de réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement en limite de propriété restent à la charge de Foncière logement ;
- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Foncière Logement ;
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Signataires de la convention

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine,
Représentée par son Directeur Général

La Ville de Vitrolles
Représentée par le Maire

L'Association Foncière Logement, représentée par son Président, ci-après désignée
Foncière Logement

**Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces
Commerciaux et Artisanaux (EPARECA)** représenté par le Directeur Général

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par le Président du Conseil
Régional,

Le Département des Bouches du Rhône
Représenté par son Président

La Communauté du Pays d'Aix,
Représentée par son Président

L'Office Public d'Aménagement et de Construction - OPAC Sud
Représenté par son Président et son Directeur Général

La S.A. d'HLM LOGIREM
Représentée par le Président du Directoire,

La Caisse des Dépôts et Consignations
Représentée par son Directeur Régional

L'Etat
Représenté par le Préfet des Bouches du Rhône
Responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département