

## Relevé d'expérience n°8

CONTRAT DE VILLE D'AVIGNON /  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND AVIGNON

### Programme de Rénovation Urbaine quartier Monclar

#### Résumé

Le plan de rénovation urbaine de Monclar s'inscrit au sein d'une vaste politique de restructuration des quartiers sensibles de la ville d'Avignon. Après les réhabilitations des quartiers de Champfleury et de la Croix des Oiseaux, la destruction de la Cité Guillaume Apollinaire sur la Rocade et le début des travaux de reconstruction de ce site, c'est au tour du Quartier Monclar de bénéficier d'une opération de renouvellement urbain.

Ainsi, cette opération de grande ampleur comprend à la fois la requalification de la voirie et de l'environnement du quartier, une série de plans de sauvegarde ou de résidentialisations de logements et de co-propriétés, la création d'un pôle santé au cœur du quartier, ainsi qu'une requalification du marché et la rénovation du Collège Paul Giéra. Au total, ce sont plus de 40 millions d'euros qui ont été et seront investis à Monclar d'ici 2008.

#### Problématique et contexte, et méthodologie

##### Le contexte local

Préfecture du département de Vaucluse, située en région PACA, Avignon occupe une superficie de 6478 hectares pour une population de 89 500 habitants (source INSEE, 2005). Véritable carrefour touristique et culturel, désignée "ville européenne de la culture" en 2000, célèbre aussi grâce à son festival de théâtre, la ville d'Avignon accueille plus de 800 spectacles et 570 000 spectateurs chaque année.

Avec ces 7000 entreprises, 1550 associations, 1764 commerces et 1305 prestataires de services, Avignon se situe au centre d'une dynamique alliant un tissu économique dense à une croissance soutenue.

Depuis le 1er janvier 2001, Avignon s'inscrit au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, bassin de vie représentant un ensemble de près de 250 000 habitants.

Signé par les partenaires le 27 juillet 2000 pour une durée de 6 ans, le Contrat de Ville d'Avignon intervient sur différentes thématiques et notamment les opérations de renouvellement urbain (ORU). La ville d'Avignon a été retenue au titre des nouvelles ORU lors du CIV du 1er octobre 2001 et a bénéficié à ce titre de crédits supplémentaires de l'Etat à hauteur de 50 millions de francs.

En janvier 2002 le Grand Avignon a reconnu les ORU d'intérêt communautaire dans le cadre de sa compétence politique de la ville. Compte tenu de cette reconnaissance, il a été décidé d'engager une procédure d'avenant simple au Contrat de Ville afin d'intégrer le programme ORU avec l'ensemble des signataires auxquels s'est joint la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon en tant que signataire et maîtrise d'ouvrage du programme de renouvellement urbain.

Le programme ORU d'intérêt communautaire comprend trois sites principaux d'intervention : les quartiers Sud Rocade et Le Pontet, où des programmes de démolition reconstruction sont en cours de réalisation, et le quartier Monclar, qui fait l'objet depuis plusieurs années d'une vaste opération de renouvellement urbain.

##### Le périmètre du PRU

Le quartier Monclar, classé en Zone Urbaine Sensible et en opération de renouvellement urbain, est situé dans la seconde couronne sud de la commune d'Avignon. Construit sur un plan type "charte d'Athènes", ce quartier est une extension urbaine des années 1960, mais dont l'intégration à la ville doit encore être sensiblement améliorée.

Il se compose de 1300 logements HLM, propriété de trois bailleurs HLM, de copropriétés de 600 logements, de quelques pavillonnaires et d'équipements scolaires. Ce quartier se termine au Sud par des terrains occupés par des populations tsiganes. Avec une population de 9000 habitants en 1999, dont près de 50% ont moins de 25 ans, un taux de chômage de 38% et des ressources extrêmement modestes pour les ménages, le quartier Monclar a été retenu parmi les premiers dossiers de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Ce quartier sensible de la Cité des Papes va ainsi bénéficier d'investissements importants qui modifieront en profondeur le cadre de vie de ses habitants.

##### Plan du quartier Monclar

#### QUARTIER MONCLAR



Source : Mairie d'Avignon : DPU, Septembre 2004

## ■ Génèse du PRU

Depuis une vingtaine d'années en politique de la ville, le quartier a fait l'objet de nombreuses actions sociales et de quelques actions sur le bâti (traitement des façades, travaux de peinture), sans que la qualité de vie sociale et urbaine connaissent des améliorations durables et porteuses d'espoir pour ses habitants.

Dés 1998, un schéma d'urbanisme a été réfléchi et petit à petit précisé, permettant de servir de cadre aux futures actions. Depuis, la résidentialisation de la cité HLM de Ramatuel a été menée à bien ; la création d'une maison de santé ainsi que des aménagements urbains accompagnant le plan de sauvegarde de la copropriété Athénée ont été réalisés.

Pour autant, un diagnostic établi par un bureau d'étude marseillais avait fait ressortir de nombreux problèmes sociaux, des difficultés de gestion des logements HLM pour maintenir l'équilibre, notamment entre les populations maghrébines et gitanes, des interventions peu satisfaisantes sur le bâti et un manque de logements sociaux, donnant ainsi une mauvaise image au quartier.

En 2002, le quartier a ainsi fait l'objet d'une véritable prise en charge avec le lancement d'une étude pré-opérationnelle. La volonté de " faire d'un quartier qu'on évite un quartier qu'on traverse " a permis en 2002 de valider un programme de démolition / reconstruction et de résidentialisation avec une logique de dédensification et d'organisation des espaces du quartier.

Préparé avant la réforme de 2003, le lancement du projet a été retardé afin de réaliser les modifications nécessaires à la validation du dossier par l'ANRU. Toutefois, le phasage des opérations n'a pas fait l'objet d'importantes modifications et la convention a finalement été signée le 25 avril 2005 à Avignon.

## ■ Zoom sur le quartier concerné par le PRU



Mairie d'Avignon : DPU, Septembre 2004

## ■ Objectifs généraux du projet

Ce projet de requalification urbaine et sociale, qui vise à requalifier le quartier en profondeur, répond à des enjeux majeurs :

- Améliorer son intégration dans la ville
- Promouvoir un habitat plus diversifié en terme de peuplement et de forme architecturale
- Améliorer le parc bâti HLM en le réhabilitant fortement et en changeant son image extérieure
- Accompagner les investissements d'une gestion urbaine de proximité, en associant les habitants et en accompagnant socialement certaines actions
- Favoriser une meilleure insertion, voire promotion des populations dans la vie de la cité

## ■ Les actions sur le cadre du bâti

- **Réhabilitation " lourde " de 650 logements HLM pour :**
  - moderniser et remettre aux normes des immeubles qui ont vieilli,
  - répondre aux attentes des habitants actuels et futurs, poursuivre le travail entamé sur la partie Est du quartier autour des résidences Ramatuel et Athénée.
- **Démolition de 164 logements (une partie des bâtiments "des Baux" et des préfabriqués) pour :**
  - créer de nouveaux logements sur la place Jean-Philippe Rameau,
  - proposer de nouvelles formes d'habitat.
- **Reconstruction de 174 logements sur le quartier de Monclar et hors site opérationnel pour :**
  - mieux loger les habitants du quartiers et en accueillir de nouveaux,
  - répondre aux besoins des habitants avec des reconstructions plus modernes,
  - ouvrir le quartier sur la ville et faciliter la circulation Est-Ouest,
  - redonner l'image de la diversité d'habitat des quartiers Sud d'Avignon en insérant petits immeubles et maisons individuelles.
- **Traitement de l'ensemble des espaces extérieurs pour donner aux habitants des espaces agréables :**
  - tout au long de l'avenue,
  - aux abords immédiats des immeubles : parkings délimités, espaces de détente, plantations, création d'abris containers.
- **Requalification de l'avenue Monclar**  
*Le marché de Monclar rayonne bien au delà de la ville d'Avignon. La requalification de l'avenue Monclar constitue l'axe majeur pour le renouveau du quartier afin de :*
  - accueillir le marché forain hebdomadaire,
  - atténuer les gênes pour les riverains,
  - créer une esplanade centrale desservie par deux contre-allées,
  - revaloriser le commerce existant,
  - créer de nouveaux locaux afin de constituer un tissu commercial de proximité.

## ■ Les actions d'accompagnement

### ■ **Accompagnement social du relogement**

L'étude de " restructuration urbaine du groupe HLM des Baux " de 2002 a permis de fixer une liste de 34 locataires concernés par le plan de relogement.

### ■ **Gestion urbaine de proximité**

Après la réalisation d'un diagnostic partagé, un programme de gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale, des bailleurs sociaux et de la COGA, afin de définir les conditions d'une amélioration globale de la gestion du site. Cette action conjointe concerne notamment le financement de la Régie de Quartier du Grand Avignon qui intervient dans le cadre de marché d'entretien de la commune et des bailleurs sociaux.

### ■ **Insertion par l'économie et l'emploi des habitants**

· La Régie de Quartier du Grand Avignon (RQGA) intervient dans le cadre de marchés d'entretien. Actuellement sur le quartier cela représente 43 050 heures de travail, 17.27 salariés dont 7 emplois aidés.

· Il est prévu la mise en place de chantiers d'insertion, notamment pour réaliser des travaux de mise en peinture des halls d'immeuble.

· La charte locale d'insertion prévoit des clauses d'insertion dans les appels d'offres du programme de rénovation urbaine du quartier Monclar (5%).

### ■ **Communication et concertation**



Des panneaux d'information avec les plans des projets sont visibles au local de la rénovation urbaine au fur et à mesure de l'avancement des différents projets.

Les permanences de la MOUS et de nombreuses réunions de groupes de travail avec les partenaires se tiennent au local de la rénovation urbaine sur le quartier.

Une plaquette d'information du projet est diffusée sur le quartier afin d'informer sur le projet et la tenue de permanences au local de la rénovation urbaine.

Un stand d'information sur le projet se tient lors du marché forain hebdomadaire du vendredi.

Il est prévu un processus spécifique de concertation avec les habitants et plus particulièrement sur la résidentialisation en relation avec le dispositif MOUS.

Un projet axé sur la communication audiovisuelle doit permettre de mobiliser les habitants sur l'histoire du lieu, les anecdotes et créer des documents autour de l'image et de la parole. Ce travail d'animation servira de support fédérateur pour expliquer, présenter, échanger autour du projet de rénovation du quartier.

## ■ Le rôle de l'équipe opérationnelle du contrat de ville d'Avignon

En janvier 2002, le Grand Avignon a reconnu les ORU d'intérêt communautaire dans le cadre de sa compétence politique de la ville.

Compte tenu de cette reconnaissance il a été décidé d'engager une procédure d'avenant simple au contrat de ville afin d'intégrer le programme ORU avec l'ensemble des signataires auxquels se joindra le Communauté d'Agglomération du Grand Avignon en tant que signataire et maîtrise d'ouvrage du programme de renouvellement urbain.

Le projet ORU a été élaboré par l'ADSU (équipe opérationnelle du Contrat de Ville d'Avignon) dont un technicien a été mis à disposition au Grand Avignon en 2003, aujourd'hui chef de projet ANRU.

La modification du dossier en projet ANRU a été réalisée en 2003 par cet agent et les services de la nouvelle Direction de la Politique Urbaine de la Ville d'Avignon.

La restructuration de la Direction de la Politique Urbaine de la Ville d'Avignon tenait compte du transfert de compétence, dans la mesure où le chef de projet du Contrat de Ville d'Avignon n'est qu' associé au pilotage opérationnel du projet, en assurant notamment le lien avec les partenaires sur les actions d'accompagnement transversales (économie, emplois, lutte/délinquance, actions sociales classiques..) et en direction des populations.

Cela s'est traduit notamment par l'élaboration d'un cahier des charges pour le futur projet social de territoire dont la conception incombe à un prestataire retenu dans le cadre d'un marché à procédure adaptée que la Ville d'Avignon a passé pour la ré-ouverture du centre social du quartier. Ce cahier des charges renvoie aux enjeux identifiés par les diagnostics et s'inscrit dans un schéma d'aménagement urbain et social global élaboré à l'échelle du quartier ouest dont le cadre est en grande partie fixé par la convention ANRU.

Selon cette convention, le chef de projet du Contrat de Ville d'Avignon gèrera également le volet technique de la future convention de gestion urbaine de proximité.

*Matthias BETZER  
Chef de projet  
Contrat de Ville d'Avignon  
ADSU*

## Aspects pratiques ...

### Le pilotage

#### Le pilotage stratégique du projet d'ensemble :

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, les signataires de la convention ont décidé de confier le pilotage opérationnel du projet à un comité de pilotage composé de décideurs élus, de représentants de l'Etat et des organismes bailleurs sociaux.

#### Le pilotage opérationnel du projet :

Ce comité de pilotage est appuyé par une équipe technique dirigée par un technicien de la COGA, coordonnateur de l'ensemble des actions.

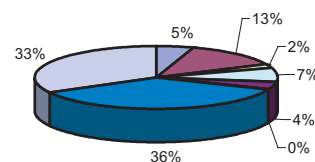
#### Les maîtres d'ouvrage des opérations :

- La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon
- La SEM Citadis
- L'office HLM
- La foncière logement
- La ville d'Avignon
- L'ERILIA (SA HLM)
- Le syndicat des copropriétaires de l'Athénée

### L'engagement financier des différents acteurs

- Ville : 1 375 553 €
- Grand Avignon : 3 697 270 €
- Conseil Général : 561 098 €
- Conseil Régional : 1 978 232 €
- Bailleurs sociaux : 1 065 251 €
- Caisse des Dépôts : 138 338 €
- ANRU : 9 959 311 €
- Emprunt : 9 226 015 €

Répartition des financements des opérations sur le quartier de Monclar



■ Ville	■ Grand Avignon
■ Conseil Général	■ Conseil Régional
■ Bailleurs sociaux	■ Caisse des Dépôts
■ ANRU	■ Emprunt

Source : annexe n°2 à la convention du 25 avril 2005

### Mise en œuvre et calendrier

- **2005** : démolition de 140 logements
- **2006** : réhabilitation et résidentialisation 1<sup>o</sup> tranche (49 logements)  
Reconstruction programme de compensation hors site (45 logements)
- **2007** : aménagement avenue Monclar, 2<sup>o</sup> tranche réhabilitation et résidentialisation (192 logements)
- **2008** : 3<sup>o</sup> tranche réhabilitation et résidentialisation (151 logements)
  - Programme de reconstruction sur site (88 logements)
  - Programme Foncière Logement (50 logements)
- **2009** : 4<sup>o</sup> tranche de réhabilitation et résidentialisation (200 logements)

L'élaboration du Plan de Prévention des Risques de la Durance fait prendre du retard sur la mise en œuvre du programme de reconstruction.

Selon les contraintes à prendre en compte il sera nécessaire de revoir le programme notamment pour la partie logement individuel.

Dans ces conditions il est difficile de tenir l'échéancier de réalisation et surtout d'informer les habitants du quartier et plus particulièrement les locataires concernés par le relogement.

### CONTACTS :

**Matthias BETZER**  
Chef de projet contrat de ville d'Avignon ADSU  
Tél. : 04 32 76 84 70  
matthias.betzer@mairie-avignon.com

**M. Didier PAOLI,**  
Directeur de projet rénovation urbaine  
Tél. : 04 90 84 47 22  
didier.paoli@agglo-grandavignon.fr

**Laure PORTALE,**  
Chargée de mission Capitalisation,  
CRPV-PACA  
Tél. : 04 96 11 50 45 / Fax : 04 96 11 50 42  
Mél : laure.portale@crpv-paca.org

Document rédigé par David MOREL,  
Assistant Mission Capitalisation - CRPV-PACA

Vous pouvez consulter d'autres documents liés aux relevés d'expériences sur le site web du CRPV-PACA à la rubrique Capitalisation à l'adresse suivante : <http://www.crpv-paca.org>

Maquette : Mustapha Berra, avril 2006

### Documents associés à l'action

- Convention pluriannuelle signée avec l'ANRU le 25 avril 2005 à Avignon
- *Revue de Projet Rénovation Urbaine Quartier Monclar du 28 octobre 2005*
- *Plan de financement*
- *Pièces graphiques*
- *Dossier rénovation urbaine Monclar et Sud Rocade - la restructuration de deux ZRU d'Avignon*
- *Les composantes du projet*
- *Plaquette de présentation de la rénovation du quartier*
- *Planning général*

### Sur le Web...

- Site de la ville d'Avignon : <http://www.avignon.fr/fr/>
- Site de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon (COGA) : <http://www.grandavignon.fr/>
- Site de l'ANRU : <http://www.anru.fr/>
- Site du ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement : <http://www.ville.gouv.fr/>
- Site de Legifrance (loi du 1er août 2003) : <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=VILX0300056L>