# CONVENTION PLURIANNUELLE OPERATIONNELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'ENCAGNANE A AIX-EN-PROVENCE

...

# COFINANCE(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

**Version du 3 juin 2019**



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# SIGNATAIRES DE LA CONVENTION



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Il est convenu

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine dont le siège est situé 69 bis rue de Vaugirard 75006 Paris, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

- L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département
- La Métropole Aix-Marseille Provence dont le siège est situé 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille, représenté par sa présidente, ci-après désigné « le porteur de projet[1] »
- La commune d'Aix-en-Provence comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire,
- Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes HLM et le cas échéant les communes et EPCI :
    - Pays d'Aix Habitat Métropole, représenté par son président
    - Famille et Provence, représenté par son président
    - Sacogiva, représenté par son président
    - La SPLA Pays d'Aix Territoires, représentée par son président
- Action Logement Groupe, représenté par le Président du Comité Régional d'Action Logement
- Action Logement Services, dont le siège est situé 66 avenue du Maine, 75014 Paris
- Foncière Logement, dont le siège est situé…

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

**ET :**

- La Caisse des Dépôts, dont le siège est situé 56 rue de Lille, 75007 Paris
- L'Agence nationale de l'habitat (Anah), dont le siège est situé 8 avenue de l'Opéra, 75001 Paris
- L'ADEME, dont le siège est situé est situé 20 avenue du Grésillé BP 90406, 49004 Angers Cedex 01
- Le Ministère de l'outre-mer, sis 27 Rue Oudinot, 75007 Paris
- La Région Sud,
- Le Département des Bouches du Rhône,

…

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

[1] *Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION ..... 1
PRÉAMBULE .... 4
LES DÉFINITIONS ..... 5
TITRE I - LES QUARTIERS ..... 6
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ..... 7
Article 1. Les éléments de contexte ..... 7
Article 1-1 Contexte Métropolitain ..... 7
Article 1-2 Contexte Territorial ..... 7
Article 1-3 Contexte Encagnane ..... 8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain ..... 10
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 11
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet ..... 11
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation ..... 13
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet ..... 14
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain14
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain ..... 16
Article 4. La description du projet urbain ..... 16
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) ..... 16
Article 4.2 La description de la composition urbaine ..... 18
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux .... 21
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité ..... 22
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle ..... 22
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité ..... 23
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions ..... 24
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet ..... 25
Article 7.1 La gouvernance ..... 25
Article 7.2 La conduite de projet ..... 25
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet ..... 26
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage ..... 27
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation ..... 27
Article 8. L'accompagnement du changement ..... 28
Article 8.1 Le projet de gestion ..... 28
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants ..... 28
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier ..... 29
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION ..... 31
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .....31
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle .....31
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'Anru ..... 45
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS ..... 47
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées ..... 47
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements ..... 48



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru..... 48
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services.....49
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah ..... 49
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts .....49
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....49
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN..... 50
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru..... 50
Article 12.1 Le reporting annuel..... 50
Article 12.2 Les revues de projet ..... 50
Article 12.3 Les points d'étape..... 51
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF.....51
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet ..... 51
Article 13. Les modifications du projet..... 52
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle ..... 52
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention..... 52
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées..... 52
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle ..... 53
Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru ..... 53
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements..... 53
Article 14.3 Le contrôle et les audits..... 54
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage.....54
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention..... 54
Article 14.6 Le traitement des litiges..... 55
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES ..... 56
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru..... 56
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet..... 56
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers..... 56
Article 17.1 Communication ..... 56
Article 17.2 Signalétique ..... 56
TABLE DES ANNEXES..... 59

**Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU**
**Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU**

## PRÉAMBULE

La présente convention opérationnelle pluriannuelle portée par la Métropole Aix-Marseille Provence s'appuie sur :

- le protocole de préfiguration du Pays d'Aix-en-Provence, signé le 18 décembre 2015



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# TITRE I - LES QUARTIERS

Signé en juin 2015 par 44 partenaires, le nouveau Contrat de Ville a défini la nouvelle stratégie de la Politique de la Ville du Territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille. Répondant à la nouvelle géographie prioritaire définie dans la Loi Lamy (revenus des habitants inférieurs à 11 000 euros/an), huit quartiers ont été identifiés prioritaires dans le Pays d'Aix. Parmi ces huit quartiers, qui sont des sous-secteurs des quartiers communément vécus, Encagnane et le secteur Centre à Vitrolles ont été retenus au titre des Projets de Renouvellement Urbain, deuxième génération. Les financements de ces projets sont inscrits au titre des Quartiers d'Intérêt Régionaux, au sein du Contrat de Plan Etat Région 2015-2020. Conformément à la Loi Lamy, les premières orientations des projets de renouvellement urbain de ces deux quartiers ont été proposées dans le Protocole de préfiguration et validées et signées par les signataires.

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartier d'intérêt régional : Encagnane, dont le code quartier est QP013016, situé à Aix-en-Provence dans les Bouches du Rhône.

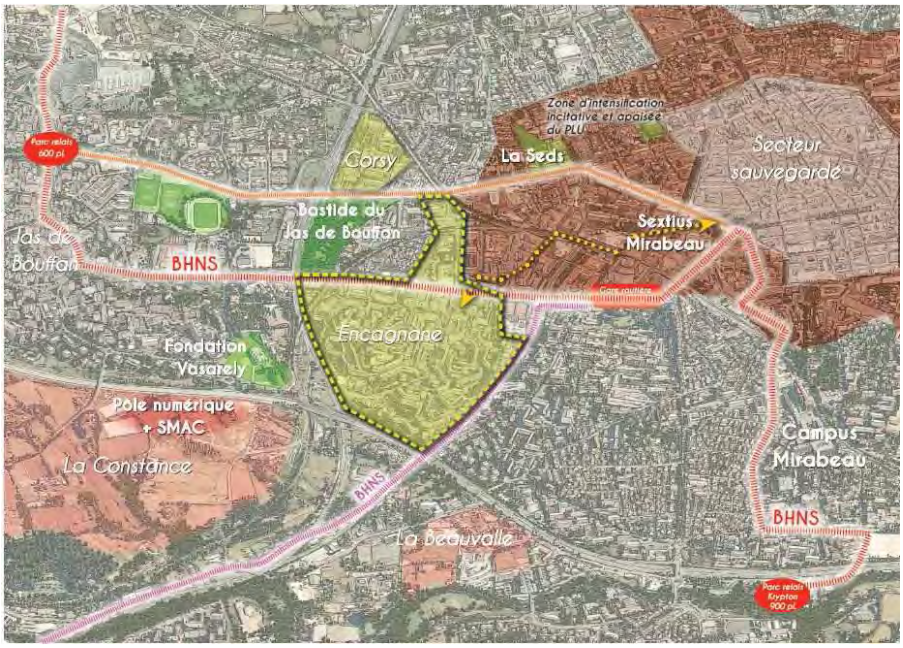
*Encagnane et les autres quartiers prioritaires à l'échelle communale*




Encagnane, un espace d'articulation entre le centre et les quartiers Ouest



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

## Article 1. Les éléments de contexte

### Article 1-1 Contexte Métropolitain

Depuis 2014, les anciens·EPCI et depuis 2016 la Métropole Aix-Marseille Provence s'inscrit dans l'ambition de ce programme avec 21 quartiers en renouvellement urbain,11 qualifiés d'intérêt national et 10 d'intérêt régional.

La contractualisation de ces opérations s'appuie sur la signature avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) de protocoles de préfiguration. Le protocole de préfiguration des opérations de RU du Pays d'Aix a été signé le décembre 2015.

Mise en place au 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence est un vaste territoire de 3150 km², constitué de 92 communes, et regroupant 1,83 millions d'habitants. Malgré une croissance démographique faible de 2007 à 2012 (+ 0,1% par an) la métropole représente une échelle de contexte urbain en mutation dans une réelle dynamique positive en termes économique et en termes d'emploi (+0,5 % par an de 2007 à 2012), qui permet de confirmer la tendance d'inversion du déclin des décennies antérieures.

Les projections de l'INSEE prévoient 200 000 habitants supplémentaires pour la Métropole à l'horizon

2030 et le SCOT 2012 retenait comme objectif pour le territoire, malgré un contexte de rareté foncière, le choix de « tirer » le développement de la Métropole, avec des centralités métropolitaines, des centralités structurantes, des centralités de proximité, dont plusieurs impactent directement les quartiers concernés par le Contrat de Ville. Cette stratégie de développement économique et de rééquilibrage des territoires, s'accompagne d'un objectif de construction de 80 000 logements.

*Sur ces bases, la collectivité est aujourd'hui en cours de renouvellement de ses documents de stratégie territoriale : PLUi, SCOT et Projet Métropolitain sont en cours de construction, le PLH métropolitain a été engagé en juin 2016, il sera présenté pour approbation au conseil métropolitain de décembre 2019. Par ailleurs, le chantier prioritaire de la Métropole, sur les transports et les déplacements, a pris la forme d'un agenda des mobilités présenté fin 2016, qui reconstruit un schéma de mobilité à l'échelle de la Métropole, axé sur la mobilité vers l'emploi.*

### Article 1-2 Contexte Territorial

La prise en compte des enjeux de développement de quartiers fragilisés du Territoire du Pays d'Aix relève d'une volonté ancienne de certaines communes confrontées à l'existence de phénomène de concentrations de populations précarisées. L'inscription de 8 quartiers du Territoire du Pays d'Aix dans la nouvelle géographie prioritaire vient confirmer l'acuité de certaines inégalités de développement territorial au sein d'une agglomération dynamique et disposant d'un niveau de vie élevé.

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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

- Une meilleure inscription dans une armature communautaire de développement économique, commercial fondée sur une plus forte interconnexion des polarités

- La promotion d'un cadre de vie de qualité, fondé sur la limitation des nuisances environnementales et l'accompagnement de la transition énergétique

- La production et la gestion d'une offre de logements adaptés, diversifiés, favorisant la réalisation des parcours résidentiels et la mixité sociale à différentes échelles

- La valorisation d'un espace de vie sécure, entretenu et organisé autour de centralités et équipements

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

Le Territoire du Pays d'Aix accompagne les projets de rénovation urbaine depuis 2003. En effet elle a lancé trois études pré-opérationnelles techniques et financières sur les quartiers de Beisson, Corsy /Jas de Bouffan situés à Aix-en-Provence et sur les quartiers des Pins, le Liourat, les Hermès, la Petite Garrigue situés à Vitrolles. L'objectif était de présenter et inscrire le projet urbain de Corsy Beisson à l'ANRU

La conduite et la poursuite d'un Programme de Rénovation Urbaine sur les quartiers Beisson et Corsy a pu initier cette dynamique de renouvellement urbain en contribuant à dédensifier le parc social sur ces quartiers (en promouvant de la reconstitution sur site et surtout hors site), permettant la réhabilitation d'une partie du patrimoine des bailleurs et facilitant la livraison d'équipements (centre médical et équipement de proximité sur Corsy, plateau sportif sur Beisson). La pérennisation de ces interventions et la finalisation des opérations programmées doivent ainsi permettre d'engager dans la durée une évolution de la fonction de ces quartiers d'un point de vue résidentiel, économique et fonctionnel.

- Les quartiers d'Encagnane et du Jas-de-Bouffan représentent en revanche deux enjeux forts pour le développement de la Ville d'Aix-en-Provence et la réalisation des objectifs de transformation du territoire.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune, ces deux quartiers apparaissent en effet comme des centralités de proximité à conforter et se trouvent en perspective classés comme zone d'urbaine d'intensification maîtrisée. A ce titre, ces deux quartiers doivent contribuer fortement à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH et le SCOT, tant au niveau de la production et de la diversification de l'offre d'habitat, que du développement de l'activité économique et commerciale de proximité, en interconnexion avec les grands projets d'infrastructure (déploiement des axes de transport (Bus à haut niveau de service, évolution de l'échangeur A8/A51), liaison avec le projet de la Constance, programmation d'équipements (SMAC, pôle numérique…). Les interventions sur le patrimoine existant sont en cela fondamentales, concernant d'une part les logements sociaux dont une partie ne correspond plus aux normes en vigueur en matière de performance énergétique, d'isolation acoustique ou d'accessibilité, et d'autre part les copropriétés les plus dégradées (dont la copropriété des Facultés).
L'inclusion croissante de ces deux quartiers à la dynamique d'agglomération et leur plus forte interconnexion sont ainsi des éléments clefs du projet urbain sur les quartiers ouest d'Aix-en-Provence.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Le Conseil d'Administration de l'ANRU du 21 avril 2015 a identifié deux quartiers du Territoire du Pays d'Aix : le quartier d'Encagnane pour la ville d'Aix-en-Provence et le secteur centre pour la ville de Vitrolles, retenus au titre des opérations d'intérêt régional.

## Article 1-3 Contexte Encagnane

Loin de l'urbanisme de tours et de barres caractéristiques de la plupart des ZUP françaises, Encagnane présente des hauteurs d'immeubles, des tailles de rues et de places en harmonie avec l'échelle de la ville. L'aménagement de ce secteur s'est réalisé d'un seul tenant d'après le plan masse établi en 1960 par l'architecte Raymond Lopez. Découpé en 4 IRIS, la population s'élève à 8 369 habitants dont
**4 642 habitants** résident dans la géographie prioritaire, soit 19% de la population des QPV du Conseil de Territoire et 3% de la population aixoise (COMPAS, Décembre 2017). Le nombre de ménages sur le quartier est estimé à 2 210, soit 3% du total communal. La taille moyenne des ménages (nombre de personnes par résidence principale) est très proche de celle observée à l'échelle communale. Le quartier est composé d'habitat mixte (plus de 60% de logements sociaux et 40%de copropriétés).



*Photographie réalisée par un drone*

Bien que proche du centre-ville le quartier d'Encagnane est enclavé, cerné par les autoroutes A51 et A8, la voie ferrée et l'avenue Mouret. Cette situation géographique est source de nombreux dysfonctionnements en cœur de quartier, principalement des problèmes de stationnement. La circulation sur le quartier apparaît saturée mais la problématique est plus globale puisque le quartier fait fonction de parc-relais pour les automobilistes qui se rendent ensuite en centre-ville. De fait, l'espace public est envahi par le stationnement au détriment d'autres usages. La place du marché, centralité du quartier, sert avant tout de parking plutôt que de lieu de vie. En outre, le maillage viaire actuel implique des ruptures de continuité urbaine et un manque de lisibilité de l'espace.

Outre la problématique de stationnement, le quartier souffre également d'un manque d'espace public de proximité, lieux de rencontres entre les habitants. Il s'agit là d'une question d'autant plus importante qu'il existe une fracture entre les habitants des copropriétés privées et ceux des résidences d'habitat social. Des jeux d'enfants existent mais ils sont pour la plupart situés dans un environnement peu qualitatif, peu incitatif pour les familles.

En termes de mixité fonctionnelle, on note en premier lieu une fracture entre le Nord du quartier et le Sud en termes d'offres de services et de commerces, souvent dégradés et déclinants. Au-delà de l'offre de commerces, le PRU constitue l'opportunité d'étudier et de mettre en valeur les atouts du quartier en termes d'implantation d'entreprises. Le renforcement de l'attractivité du quartier pourra également s'appuyer sur le potentiel d'aménagement des pieds d'immeubles aujourd'hui peu à peu délaissés, ce qui participera à la revalorisation de l'image du quartier.

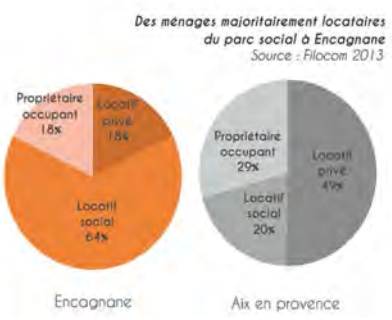
Au regard des autres quartiers prioritaires de l'agglomération, le quartier se distingue par sa population vieillissante. Il s'agit là d'un enjeu important, qui a fait l'objet d'une étude de peuplement à la fois en terme d'adaptation des logements au vieillissement de la population mais également de phénomène de rupture de

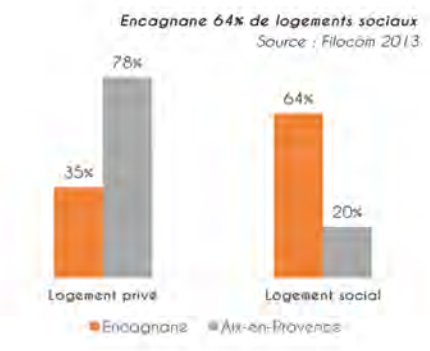


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

liens sociaux puisque 44,2% des personnes de 80 ans ou plus vivent seules. 38% de la population du quartier vit sous le seuil de pauvreté national, soit environ 1 760 personnes.

Pour autant, le quartier d'Encagnane profite d'une situation privilégiée entre le centre ancien et le quartier Ouest existant du Jas de Bouffan et le futur quartier de la Constance. Positionné sur la future ligne de BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) et à proximité directe avec les équipements urbains, il constitue une porte d'entrée sur la ville et un territoire au fort potentiel de diversification.

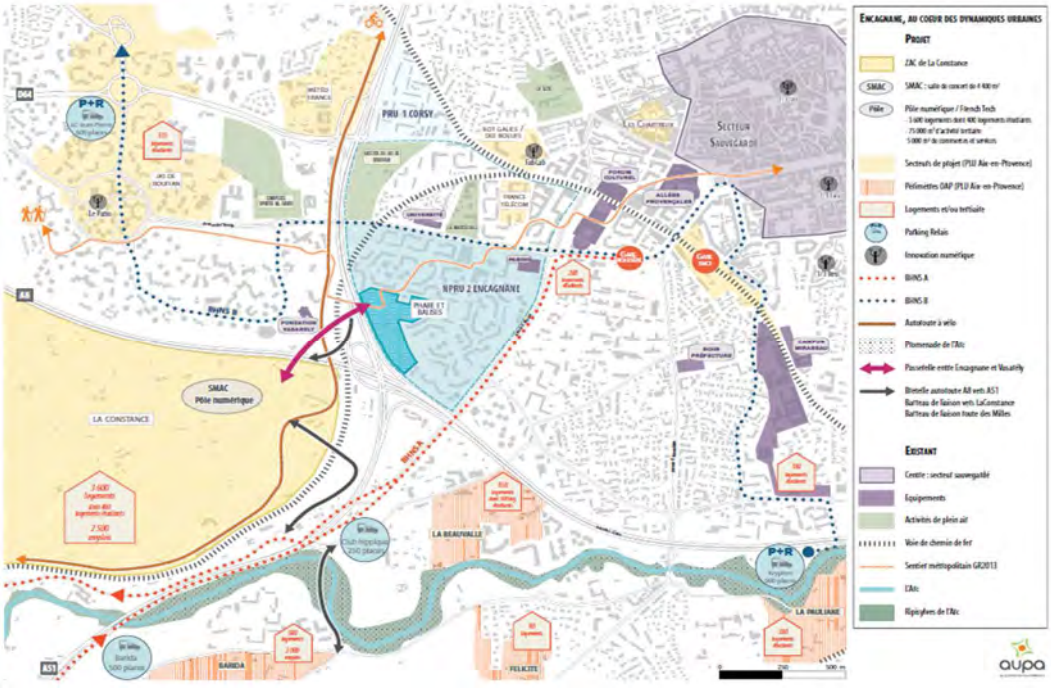







Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




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

### Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

À travers le Programme de Renouvellement Urbain, la ville d'Aix en Provence consolide sa politique de cohésion sociale et d'égalité des chances sur le quartier d'Encagnane en développant un projet de territoire intégré alliant et articulant les trois piliers du Contrat de Ville, signé en juin 2015, par 44 partenaires.

**Les ambitions de la ville d'Aix-en-Provence pour le programme de renouvellement urbain repose sur:**

- La mise en œuvre d'un projet de territoire intégré alliant l'urbain et l'humain, inscrit en point 4 des préconisations du contrat de ville « valorisation d'un espace de vie apaisé, entretenu et organisé autour de centralité et d'équipements »,

- Le désenclavement et la modernisation du territoire avec des opérations exemplaires et innovantes : développement économique par l'implantation d'entreprises innovantes dans le domaine du numérique (démarche Smart City), inscrit en point 1 des préconisations du contrat de ville « Une meilleure inscription dans une armature communautaire de développement économique, commercial fondée sur une plus forte interconnexion des polarités »

- La mixité sociale : objectif d'accession à la propriété et diversification de l'offre de logements (étudiants ; personnes âgées), point 3 des orientations du contrat de ville intitulé « la production et la gestion d'une offre de logements adaptés, diversifiés, favorisant la réalisation des parcours résidentiels et la mixité sociale à différentes échelles ».



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- La démarche environnementale : AixPress (BHNS) ; chauffage urbain ; jardins partagés ; concertation/co-construction avec les habitants ; économie circulaire est inscrite à la fois en point 1 des orientations stratégiques du contrat de ville et en point 3 avec « La promotion d'un cadre de vie de qualité, fondé sur la limitation des nuisances environnementales et l'accompagnement de la transition énergétique »
- La valorisation et la création d'équipements et espaces publics de qualité pour rendre le quartier plus attractif telle qu'évoqué dans le point 1 des orientations précédemment cité,

- Le développement du volet social et éducatif avec la rénovation de l'école Arène et la création d'un pôle éducatif : crèche ; maternelle ; élémentaire (le déplacement de l'école maternelle Giono a bénéficié d'une autorisation de démarrage anticipé des travaux de la part de l'ANRU, qui l'inscrit d'ores et déjà dans la dynamique proposée. Inaugurée le 8 Janvier 2018, elle marque ainsi la première étape forte d'intervention de la ville d'Aix-en-Provence dans la cadre du NPNRU).

- La liaison avec les quartiers en développement limitrophes

- Le redressement de la copropriété les Facultés avec la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde.

*En s'appuyant sur les conclusions du programme de travail réalisé dans le cadre du protocole de préfiguration, présenter l'ambition politique pour le devenir du ou des quartier(s) concerné(s), la vocation recherchée à 15 ans et les orientations stratégiques prioritaires pour atteindre cette perspective.*

*Ces orientations stratégiques prioritaires couvrent les champs sociaux, économiques et environnementaux en cohérence avec le contrat de ville.*

*Les objectifs urbains seront précisés dans l'article 2.2 de la présente convention.*

## Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.
Conformément à la Loi Lamy, les premières orientations de projet de renouvellement urbain ont été proposées dans le Protocole de préfiguration et validés par les signataires.

Six études ont été confiées à l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix (deux études sont sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aix-en-Provence et quatre études sont sous maîtrise d'ouvrage Métropole Aix-Marseille Provence). Ces études s'inscrivent dans le programme de travail pluri-annuel et multi-partenarial permettant la structuration d'un projet cohérent.

De nombreux équipements, services et activités économiques confèrent une bonne attractivité au quartier et assurent, au quotidien, un brassage de populations qui évite la spécialisation. La plupart de ces équipements et services sont concentrés au nord d'Encagnane, autour de la place Romée de Villeneuve. A l'exception de la résidence des facultés, qui cumule les problématiques sociales lourdes, c'est au nord que vivent également les populations les moins précaires (de part et d'autre de l'avenue de l'Europe). Dans le nord, il s'agit de conforter ce rayonnement et cette attractivité mais c'est au sud que l'absence d'équipements et services rayonnants est flagrante. Faute d'équipements et services de ce niveau, il est très peu fréquenté par les non-résidents et concentre les situations de précarité les plus préoccupantes. L'enjeu est d'insuffler une mutation dans ce secteur. Le projet *Phares et Balises* doit permettre une requalification des espaces les plus dégradés et stigmatisés d'Encagnane et peut être le support à cette nouvelle dynamique. Il est prévu de renforcer et de diversifier l'offre de logements, d'accueillir des entreprises, d'implanter un équipement qui assure un meilleur rayonnement. Un autre enjeu très transversal est le désenclavement de ce secteur sud-ouest d'Encagnane.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

La ville d'Aix-en-Provence a établi des objectifs urbains en lien avec les objectifs fixés par l'ANRU comme suit :

Réaffirmer la lisibilité urbaine et la trame viaire et apaiser et rendre l'espace public aux habitants en :

- Limitant la place de la voiture à travers une politique de stationnement
- Protéger le stationnement des résidents (résidentialisation)
- Favoriser le report du stationnement longue durée vers les parkings relais
- Un espace apaisé autour de l'avenue de 8 Mai (favoriser les modes actifs)
- Conforter les centralités de proximité (aménagement qualitatif et réglementation de courte durée)
- Maintien et mise en valeur du marché
- Articulation du BHNS et harmonisation des aménagements et du mobilier urbain (Charte architecturale, urbaine et paysagère)

Désenclaver le quartier et le connecter aux quartiers limitrophes en :

- Travaillant sur l'articulation et les connexions avec les autres quartiers
- Traitement qualitatif de la passerelle piétonne franchissant l'autoroute A51 et création d'un itinéraire vers Vasarely et la Constance
- Prise en compte de la requalification de l'avenue de l'Europe

Diversifier l'habitat et répondre aux besoins en logement en :

- Valorisant le patrimoine existant
- Démolition de 174 logements et construction de 444 logements dont 111 logements sociaux
- Développer la mixité intergénérationnelle par la création d'une résidence intergénérationnelle de 110 logements

Renforcer le rayonnement du quartier et le rendre attractif en :

- Réaménageant la place Romée de Villeneuve : la place du marché
- Création d'un équipement public innovant
- Création d'un pôle éducatif dédié à l'enfance
- Réaménager les pieds d'immeubles commerciaux.

### Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

*Sans objet*

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

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

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

Le projet imaginé pour Encagnane consiste à valoriser ses points forts, ses atouts et le considérer comme un quartier à fort potentiel de développement. La volonté de la ville d'Aix-en-Provence réside dans l'intention de faire de ce quartier cumulant de nombreux indicateurs «sociaux» défavorables, une véritable vitrine de l'ambition du développement social aixois. Ce projet de ville consiste notamment à considérer Encagnane comme un quartier au cœur de la ville et porteur de développement. Cette approche invite l'innovation au cœur du projet dans tous les domaines (gouvernance, écologie, Smart city, aménagement urbain…), la créativité et l'innovation devront améliorer la vie des citoyens. Il s'agit d'expérimenter de nouvelles idées, de nouvelles pratiques urbaines qui pourraient par la suite être généralisées à d'autres quartiers.

A ce titre, la charte urbaine architecturale et paysagère mise en place s'inscrit dans une démarche globale menée à l'échelle de la commune visant à améliorer la qualité des espaces publics. En effet, les espaces publics, par leur diversité et leur qualité, contribuent très largement à améliorer le cadre ainsi que les conditions de vie des habitants. Aussi, les recommandations proposées à l'échelle d'Encagnane s'inscrivent



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

en totale cohérence et harmonie avec les aménagements pensés dans le reste de la commune (centre-ville, projet des trois places…). Plus spécifiquement, cette charte s'articule avec celle qui a prévalue à la mise en place du Bus à Haut Niveau de Service qui traverse la ville d'Est en Ouest.

Le quartier s'inscrit dans une dynamique de grands projets qui impacteront son fonctionnement :

- La mobilité avec la mise en service du BHNS en septembre 2019, reliant les quartiers ouest (et l'extension future de la Constance) au centre ancien et au quartier des Facultés en pleine mutation qualitative (Campus Mirabeau), qui dessine une zone de bonne desserte rendant Encagnane accessible à la majorité des quartiers aixois mais aussi la proximité immédiate de la gare routière et l'armature des parcs relais (existants et projetés à court terme) contribueront à la qualité de l'accessibilité du quartier ainsi qu'à la mobilité des habitants.

- Les évolutions urbaines liées au PLU concernent notamment d'importants secteurs de projets en partie nord du quartier offrant plusieurs centaines de logements diversifiés.

- Le projet de la Constance, à moins d'un kilomètre d'Encagnane, aura également un impact significatif sur le fonctionnement et l'insertion urbaine d'Encagnane. Les premiers éléments de programme sont la réalisation de la SMAC (Salle des Musiques ACtuelles) et le Campus numérique autour de Voyages privés.com, labellisé «French Tech».

- L'intégration urbaine du quartier en renforçant la mixité fonctionnelle du quartier pour développer l'emploi, la qualité de vie et l'attractivité du quartier notamment par la restructuration des places de centralité, espaces où se regroupent commerces et associations. Le quartier possède deux structures d'insertion dont l'Atelier Jasmin qui accueille des personnes en situation précaire, plus particulièrement le public féminin. L'association les accompagne afin de construire une dynamique autour de leur projet social et professionnel. L'association offre à chaque personne l'opportunité de développer son parcours des savoirs pour favoriser l'emploi et la formation professionnelle. La présence de ces associations représente un avantage pour l'insertion sociale et économique des habitants de ce territoire. Par ailleurs, le Contrat de Ville soutient l'action «Boutiques à l'essai» visant à redynamiser l'activité commerciale de proximité en facilitant l'implantation de nouveaux commerces dans le parc des bailleurs sociaux. Par ailleurs, d'autres associations visant à accompagner des personnes éloignées de l'emploi sont présentes sur ce territoire, c'est le cas du pôle d'activités services qui accompagnent les publics vers des emplois d'aide à la personne.
- La création d'un pôle éducatif au cœur du quartier : l'école maternelle Giono a été inaugurée le 8 Janvier 2018 grâce à une autorisation de démarrage anticipé des travaux de la part de l'ANRU, qui l'inscrit d'ores et déjà dans la dynamique proposée. Les deux écoles présentes dans le quartier Giono et Paul Arène intègrent une concertation sur la politique locale de réussite scolaire et éducative. Ainsi, la commune développe de nombreux dispositifs afin de favoriser la réussite et l'épanouissent des élèves grâce à plusieurs dispositifs :

- Coup de pouce CLA (pour les maternelles)
- CLE (pour les CP : accès sur l'acquisition de la lecture)
- CLEM (basé sur l'enseignement des mathématiques),
- Le dispositif POIVRE, développé par la commune, qui consiste à proposer des activités artistiques et sportives gratuites pour les élèves de primaire, facilitant le développement personnel

La Ville, dans son rôle de lever les freins, accompagne les structures socio éducatives du territoire d'Encagnane dans le développement d'accompagnement renforcé, de parcours éducatif unissant aide à la scolarité et actions favorisant l'épanouissement des enfants à travers des actions sportives et culturelles. Les élèves d'Encagnane bénéficient de la cordée de la réussite par l'association AFEV qui mène deux types d'accompagnement : un pour les élèves du primaire et un pour les élèves du secondaire à travers la mise en place de tutorats d'étudiants. Enfin, l'école Paul Arène est inscrite dans le réseau d'éducation prioritaire (REP). La Ville, avec l'aide de la coordinatrice REP, met en place depuis deux ans maintenant des rencontres entre les écoles du quartier et des associations qui œuvrent dans le champ de l'accompagnement à la scolarité. Ces réunions, organisées deux fois par an, permettent le rapprochement des acteurs et offrent un meilleur accompagnement de certains enfants qui n'avaient jusqu'alors aucun suivi.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019



*L'école maternelle Giono a été inaugurée le 8 Janvier 2018 grâce à une autorisation de démarrage anticipé des travaux de la part de l'ANRU, qui l'inscrit d'ores et déjà dans la dynamique proposée.*

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

- La promotion et la valorisation des innovations sociales : le projet de renouvellement urbain contribuera à valoriser les liens entre les associations du territoire, notamment dans le cadre de l'animation du territoire par la mise en place de commissions territoriales. Cette instance se réunit à minima deux fois par an et regroupe l'ensemble des acteurs qui œuvre sur le territoire (institutionnels, habitants et associatifs). L'objectif est double; il s'agit à la fois de faciliter la connaissance des acteurs entre eux et de faire émerger des projets partenariaux. La Ville, à travers le Contrat de Ville, participe à la création d'une plateforme numérique nommée « Easipourtous », engagée par le bailleur Famille et Provence. Cette plateforme collaborative est un trait d'union numérique entre les différents acteurs du territoire d'Encagnane où ils pourront communiquer et partager leurs expériences. Enfin, la création d'une résidence intergénérationnelle sur le secteur des Phares et Balises permettra la création de liens entre les habitants du territoire.
- L'ouverture culturelle du quartier : Encagnane bénéficie à proximité de grands équipements culturels. On y trouve à l'Est le forum culturel : constitué du Conservatoire de Musique, réalisé par l'architecte japonais Kengo Kuma, du Pavillon Noir qui accueille le ballet Preljocaj, réalisé par Rudy Ricciotti et du Grand Théâtre de Provence, conçu par les architectes italiens Vittorio Gregori et Paolo Colao. A l'ouest, la Fondation Vasarely est reliée au quartier d'Encagnane par une passerelle qui sera reconfigurée afin de la rendre plus attractive pour le piéton et le cycliste. La Fondation Vasarely développe des actions pour les habitant(e)s d'Encagnane à travers des projets inscrits au Contrat de Ville. Au Nord, dans une ancienne bâtisse aixoise, la Maison de Quartier la Mareschale développe une programmation culturelle diversifiée à travers des manifestations annuelles : théâtre, danse, expositions peinture. Depuis le début de l'année 2019, dans le cadre du Contrat de Ville, l'association propose des ateliers hors les murs afin de développer des actions de médiations culturelles à destination du public qui fréquente peu ou pas l'équipement.

Enfin, la lecture a une place toute particulière à en croire la présence de deux bibliothèques associatives et de la grande bibliothèque municipale la Méjanes. Pour conforter cette dynamique, un projet, mené en étroite collaboration entre un collectif d'habitants et accompagné par Easipourtous et la Ville, propose la création de la *boîte à lire,* un aménagement qui est à la fois, totem et lieu de rencontre du quartier. Enfin, depuis 2017, le quartier voit apparaître du street-art : des œuvres artistiques monumentales sur façades ou des installations dans les aménagements du quartier. A terme, il s'agira de proposer un parcours artistique au sein du quartier pour permettre son ouverture au reste de la Ville.

- La mise en place d'une Charte urbaine architecturale et paysagère : l'établissement de la charte correspond à la volonté de la ville d'Aix-en-Provence de définir une typologie d'espaces qui permet



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

d'affiner les recommandations sur des secteurs particuliers et ainsi proposer à terme une lecture cohérente des aménagements urbains du quartier. Véritable « boite à outils », ouverte et évolutive, la Charte se nourrit des apports des différents acteurs et offre ainsi un cadre de cohérence au projet global d'Encagnane, dans un souci d'appropriation par l'ensemble des intervenants (Services de la Ville et de la Métropole, bailleurs, aménageurs, etc.) associés à cette démarche.

Cette Charte s'inscrit dans une politique globale visant à améliorer la qualité des espaces publics dans l'ensemble de la ville d'Aix-en-Provence. Dans la continuité de la charte mise en place sur le quartier de Beisson, l'objectif principal est de donner de la cohérence et d'améliorer la lisibilité d'Encagnane en affirmant son identité. Concrètement, il s'agit de proposer à tous les acteurs intervenant sur le quartier un outil qui serve de cadre de référence à l'aménagement et à l'embellissement. Cela permettra à terme une lecture cohérente des aménagements urbains du quartier. Véritable « boite à outils » ouverte et évolutive, la Charte se nourrit des apports des différents acteurs et offre ainsi un cadre de cohérence au projet global d'Encagnane, dans un souci d'appropriation par l'ensemble des intervenants (Services de la Ville et de la Métropole, Bailleurs, Aménageurs, etc.) associés à cette démarche.

En complément de préconisations générales à l'échelle du quartier, des recommandations par typologies d'espaces permettent d'être plus précis sur certains secteurs à enjeux. Enfin, cette charte est déclinée autour de trois composantes (paysagère, architecturale et urbaine) qui permettront d'embellir le quartier, de redonner de la place au piéton via un traitement spécifique des espaces publics (ambiances, lumière…) et de traiter de façon qualitative les espaces végétalisés.

L'objectif est donc de dessiner un quartier harmonieux, en proposant des aménagements de qualité et cohérents. Les recommandations « génériques » pour l'ensemble du quartier portent sur les thématiques abordées dans le diagnostic : bâti, revêtements de sols et de murs, végétal, mobilier urbain...

En complément, des espaces plus spécifiques (Place Romée de Villeneuve, centralités de proximité, Avenue du 8 Mai...) font l'objet de recommandations particulières. Des aménagements en adéquation avec les particularités de ces espaces et les objectifs d'ambiances recherchés sont proposés. L'objectif de la charte n'est donc pas de tout homogénéiser, mais d'harmoniser les aménagements.

- Les objectifs environnementaux : le quartier d'Encagnane présente des caractéristiques et atouts indéniables qui doivent être valorisés : verdissement du quartier; adaptation aux changements climatiques (par le développement du photovoltaïque, la réduction de l'effet « îlot de chaleur », la mise en place de circuits courts ; la lutte contre la pollution atmosphérique et sonore avec la création d'un merlon planté ; recul des constructions dans le secteur de Phares et Balises de 65 mètres avec les grands axes routiers ; performances énergétiques des logements ; création de percées végétales ; mise en place d'une politique de stationnement sur le quartier pour diminuer les problématiques de stationnement sauvage et de pollution induits par la recherche d'une place - mise en place d'un stationnement résidentiel ; réseau opérationnel de chaleur actif sur le quartier d'Encagnane. Pour se faire, les partenaires ont défini des objectifs environnementaux applicables à l'opération, prenant en compte les aménagements. Le concessionnaire en charge de l'aménagement du projet de renouvellement urbain (SPLA) devra également définir des indicateurs quantifiables pour chaque objectif.
- Dans le cadre du projet européen Nature for City Life, dont la Région PACA est lauréate, le projet de renouvellement urbain d'Encagnane a été retenu par les services de la Métropole Aix-Marseille Provence, comme quartier exemplaire en matière d'intégration de la nature en ville. Soutenu par le programme LIFE de la Commission Européenne, le projet Nature 4 City Life vise à développer et renforcer l'intégration des infrastructures vertes et bleues urbaines dans les projets d'aménagement en s'appuyant sur une gouvernance intégrée pour développer la résilience urbaine face au changement climatique. Le projet Nature 4 City Life doit répondre à cette problématique par deux objectifs opérationnels : informer, sensibiliser et former les différents publics et acteurs du quartier d'Encagnane et renforcer l'intégration de la nature dans le projet de renouvellement urbain

- Accompagner le développement du numérique par la création d'un équipement sur le secteur Phares et Balises. Le quartier d'Encagnane occupe une situation stratégique dans la ville, tout particulièrement dans le domaine du numérique. Il est très proche du futur quartier de la Constance, l'un des quatre sites de la métropole labélisé « French Tech » tout comme de la fondation Vasarely qui promeut les arts numériques. L'implantation d'un équipement dédié aux pratiques numériques prendra tout son sens dans ce secteur en complète réhabilitation et bénéficiera d'un environnement immédiat de qualité.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Cet équipement proposera un équipement polyvalent à destination des habitants du quartier : A la fois lieu d'animation et de rencontre pour les habitants, avec des espaces partagés permettant la mise à disposition de salles, un espace de petite restauration. Il est également conçu comme un lieu de formation aux métiers du numérique et d'activité économique.

## Article 4. La description du projet urbain

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

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

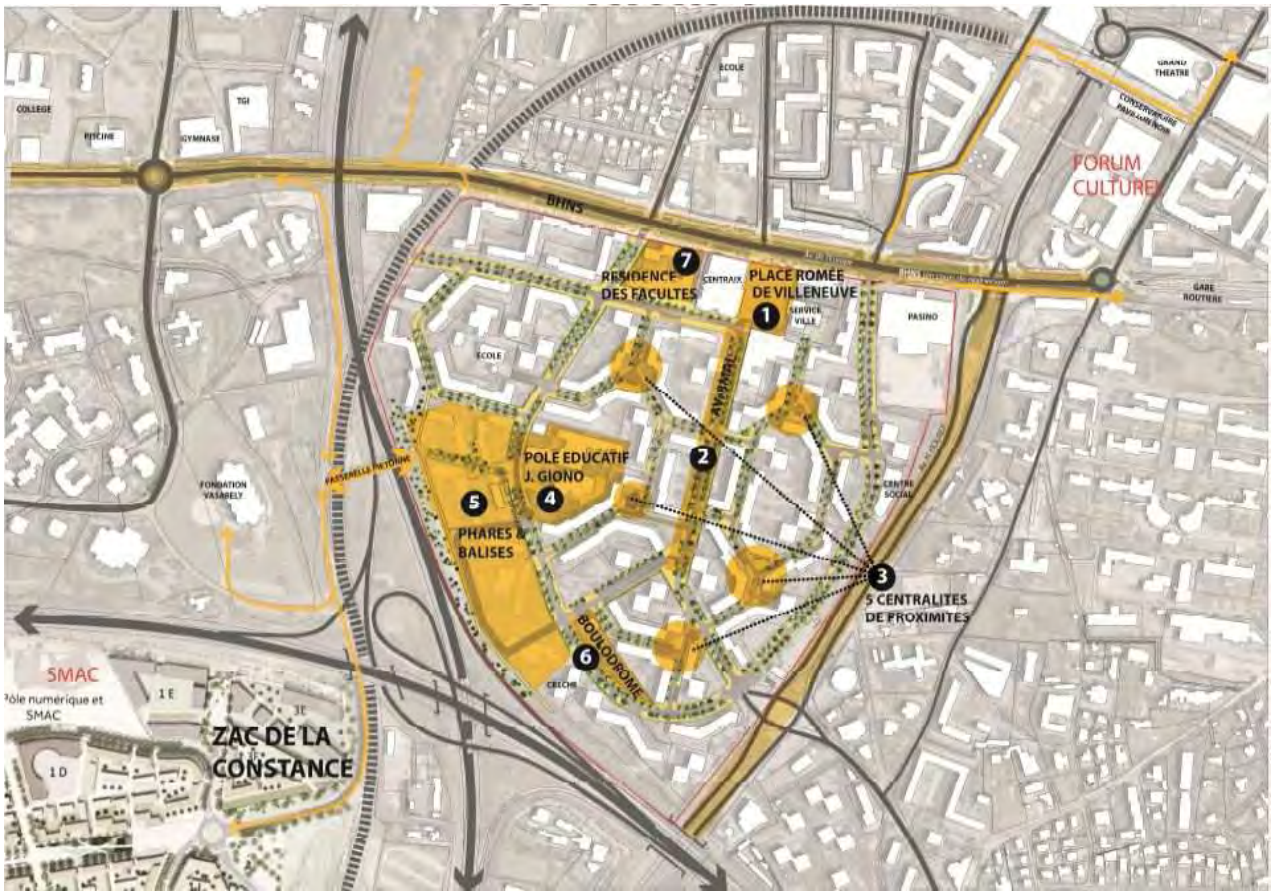
**Le projet urbain** porté sur Encagnane est ambitieux. Il consiste à faire de cette « ZUP » longtemps considérée comme « difficile », un quartier moteur en devenir. Il s'agit donc d'enclencher une dynamique nouvelle qui consiste tout d'abord à considérer Encagnane comme un quartier à fort potentiel de développement désormais situé au cœur de la ville.
Ce projet repose donc sur quelques idées simples :

- La recherche permanente d'innovation (le numérique, l'écologie, l'inclusion…)
- Un mode de gouvernance de projet moderne et vertueux (échanges avec les habitants, les entreprises, les acteurs culturels et sociaux …)
- Une volonté d'ouverture du quartier sur son environnement proche permettant de valoriser sa position désormais « centrale » au cœur des dynamiques urbaines (Centre-ville / Constance / SMAC / Vasarely / pôle culturel / BHNS…).
- Une diversification sociétale avec un retour des classes moyennes
- Un quartier apaisé, mis en valeur et moins pollué

En termes de **fonctionnement urbain**, Encagnane se caractérise par une partition Nord-sud très marquée et mise en évidence dans les différents diagnostics. Alors que la partie Nord présente des enjeux de centralité et de liaison vers le centre-ancien, la partie Sud fait face à des enjeux de requalification et de désenclavement. Dans ce schéma fonctionnel, l'avenue du 8 Mai joue le rôle de trait d'union, de «colonne vertébrale » du quartier à réaménager.
Sur ces bases, le **schéma d'aménagement** global propose une stratégie d'aménagement de la partie Nord du quartier centrée sur des problématiques d'intégration à la ville, de restructuration des espaces de centralité (comme la place Romée de Villeneuve) et de connexion avec le futur BHNS. Dans la partie Sud, apparaissent plutôt des enjeux de désenclavement (via la passerelle notamment) et de requalification de l'espace, en lien avec l'émergence d'un nouveau quartier : Phares et Balises. Projet majeur du renouvellement urbain, Phares et Balises incarne le renouveau d'Encagnane autour duquel viendront se greffer des opérations qualitatives d'aménagement de l'espace (espace boulodrome – jardins partagés et pôle éducatif). Ce traitement qualitatif des espaces publics constituera le support à une dynamique économique (via l'équipement numérique) et résidentielle (vers un retour des classes moyennes) renouvelées. Enfin, le trait d'union entre ces deux parties se fera via l'Avenue du 8 Mai, artère du quartier, dont le réaménagement a pour objectif d'améliorer la connexion Nord-Sud, dans une logique de modes doux (piétons / vélos).



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




La SPLA Pays d'Aix Territoire a été désignée en tant que titulaire de la concession d'aménagement du site pour assurer notamment la coordination du plan de sauvegarde de la résidence Les Facultés, ainsi que Les opérations d'équipements et d'espaces publics.

Le renouvellement urbain du quartier d'Encagnane est structuré autour de 7 grands projets.

**1 / La Place Romée de Villeneuve**

Philosophie et objectifs du projet :

- Renforcer la fonction de centralité et de cœur de vie du quartier
- Maintenir et mettre en valeur le marché
- S'articuler et être en cohérence avec les aménagements (revêtement et mobilier urbain) liés au BHNS et à la requalification de l'avenue de l'Europe
- Améliorer la « commercialité » de la place

**2 / L'avenue du 8 Mai**

Philosophie et objectifs du projet :

- Proposer un nouveau visage à cette avenue dénaturée par l'automobile en diminuant les flux de transit voiture au profit des transports en commun et des modes doux (piéton et cycle)
- Créer une « colonne vertébrale » apaisée et l'inscrire comme trait d'union entre le nouveau quartier de Phares et Balises et le centre « dynamique » autour de la place Romée de Villeneuve
- Créer un véritable accompagnement paysager en valorisant les éléments présents sur le site et à proximité (délaissés)

**3 / Les centralités de proximité**



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Philosophie et objectifs du projet :
- Conforter et valoriser les centralités de proximité
- Rendre lisible et accessible ces centralités
- Renforcer l'animation, le développement économique et la vie du quartier
- Redynamiser l'activité commerciale en pieds d'immeuble

**4 / Pôle éducatif**

Philosophie et objectifs du projet :
- Créer un véritable pôle éducatif en regroupant les équipements
- Améliorer le fonctionnement et optimiser l'utilisation des équipements sportifs (gymnase et city-stade)
- Répondre aux besoins des familles avec enfants de 3 mois à 11 ans
- Protéger la maternelle Giono de la pollution liée l'autoroute
- Recomposer les espaces publics en lien avec le projet de Phares et Balises et le boulodrome.

Le déplacement de l'école maternelle Giono a profité du soutien de l'ANRU dans le cadre d'une autorisation de démarrage anticipée de l'opération. Elle a été inaugurée le 8 Janvier 2018

**5 / Phares et Balises**

Philosophie et objectifs du projet :
- Imaginer un nouveau « morceau de ville » pour redynamiser l'Ouest du quartier d'Encagnane
- Désenclaver ce secteur et plus généralement ouvrir le quartier vers la Constance et Vasarely par un traitement qualitatif et ambitieux des cheminements piétons et de la passerelle
- Faire revenir les classes moyennes en diversifiant l'offre d'habitat (construction de logements en accession, locatif intermédiaire et d'une résidence – intergénérationnelle)
- Attirer des entreprises et innover grâce notamment à la construction d'un équipement numérique rayonnant
- Prendre en compte la pollution et le bruit

**6 / Le boulodrome**

Philosophie et objectifs du projet :
- Créer un véritable espace de convivialité pour les habitants - « le poumon vert du quartier » - en réaménageant l'espace du boulodrome et du jardin partagé
- Aménager cet espace de convivialité en respectant les usages existants
- Recomposer cet espace en intégrant le jardin d'enfant de la résidence « Les lavandes » et en valorisant le jardin partagé

**7 / Résidence les Facultés**

Philosophie et objectifs du projet :
- Changer l'image de la copropriété des Facultés en la réhabilitant (Plan de Sauvegarde) pour une nouvelle dynamique
- Mettre en valeur les façades des logements
- Privatiser et sécuriser le cœur d'îlot
- Végétaliser et mettre en valeur afin de favoriser son réinvestissement et son appropriation
- Poursuivre l'acquisition des logements (préemption sociale) et engager des travaux de restructuration et de réhabilitation en s'appuyant sur une politique inter-bailleurs
- Affirmer la priorité au piéton dans l'espace public dessiné et structuré
- Fermer le cœur d'îlot ainsi que la traverse des coquelicots à la circulation (réservée uniquement aux livraisons)
- Organiser et répartir les fonctions (commerces, bureaux, logements)



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**Les réhabilitations**

Des travaux ont déjà engagé ou sont prévus par les bailleurs sociaux pour rénover le parc social. Pays d'Aix Habitat Métropole a déjà engagé la réhabilitation de l'Odyssée (331 logements attenant sur la façade Nord à l'avenue de l'Europe), les réhabilitations sur les programmes du Calendal (120 logements) et du Méjanes (134 logements) ont été achevées. De plus, le programme de renouvellement urbain prévoir la réhabilitation des logements sociaux :

- Famille et Provence : 408 logements
- Pays d'Aix Habitat Métropole : Le Zodiaque : 306 logements et Calendal-Méjanes : 80 logements

Le projet de renouvellement urbain devra répondre également aux problématiques de stationnement et de circulation, qui constituent un enjeu crucial pour améliorer le cadre de vie du quartier.
En effet, le quartier d'Encagnane est devenu un parking de proximité gratuit très attractif, entraînant des conflits d'usage entre résidents, visiteurs, travailleurs, usagers des commerces, des équipements et services publics. Par ailleurs, la mise en service du BHNS va impacter la mobilité sur l'ensemble du quartier.
Une étude spécifique est menée par la SPLA, avec l'AUPA, afin de définir les nouveaux principes de stationnement dans le quartier :

- Réaménagement des voies et des espaces publics pour réorganiser l'offre de stationnement public, résidentialisation des parkings privés pour préserver l'offre des résidents
- Définition d'une politique tarifaire différenciée selon les usagers en particulier

Un travail de concertation avec la population, les bailleurs et les copropriétés est en cours.

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

**1 / La Place Romée de Villeneuve**

Des aménagements piétonniers de qualité permettront de donner une nouvelle image à cet espace public principal du quartier. La suppression des véhicules permettra d'apaiser la place.

Le dessin au sol sera rythmé par une succession de lignes en décalé permettant d'absorber le dénivelé, tout en permettant une perméabilité maximale. Un premier plateau au sud fera office de parvis mettant en valeur le Mansard. Celui-ci, permettra de rattraper le niveau du seuil d'entrée de l'équipement, et représentera le point le plus bas de la place. L'espace le plus vaste se composant de quatre pans successifs implantés suivant la pente douce du terrain, formera le plateau haut. Avec environ 3 000 m², il accueillera les forains les jours de marché et sera entièrement dévolu aux piétons le reste du temps. Un traitement homogène et harmonieux (revêtements, matériaux, mobilier, couleurs...) lui conférera un aspect qualitatif.

La rigueur de la place sera atténuée par la création du « chemin des ombrelles ». Ce cheminement principal, au traitement de sol spécifique (platelage bois, ou béton texturé, coloré...), accompagnera le piéton depuis l'angle sud-ouest de la place, vers l'arrêt du BHNS. Le long de ce chemin, des bosquets d'ombrelles métalliques permettront de créer des espaces ombragés agrémentés de bancs et équipés de wi-fi, permettant le repos et la convivialité. Les mâts pourront accueillir des ombrières, des brumisateurs, des luminaires.

Ces espaces ombragés seront agrémentés d'arbres pour former des îlots de fraîcheur. Ils permettront d'instaurer un rythme le long du parcours en jouant sur les contrastes : soleil/chaleur, ombre/fraîcheur.

Le projet prévoit également la création de deux plots implantés à proximité directe de l'arrêt du BHNS. Par un jeu de décalages, ils créeront une accroche spatiale et visuelle guidant le visiteur et l'incitant à rentrer dans le quartier. Ils permettent de structurer spatialement la place, et d'amener une nouvelle vitalité commerciale. Des activités de bouche (restauration, café), faisant aujourd'hui défaut sur le secteur, pourront



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

prendre place dans ces petites cellules commerciales. Elles profiteront de terrasses exposées au sud, en retrait par rapport à l'avenue de l'Europe.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**2 / L'avenue du 8 Mai**



La partie sud s'inscrit dans un tissu urbain à dominante résidentielle, alors que le nord de l'axe accueille des commerces/services, des activités, la place Romée de Villeneuve avec le marché. Cette spécificité permet d'envisager un traitement différencié entre le sud et le nord. Ainsi, la requalification de l'avenue du 8 mai passe par la mise en place d'une zone de rencontre apaisée. Ce vaste espace accueillera les circulations motorisées tout en donnant la priorité aux modes actifs (piétons, vélos...). Son traitement devra lui conférer un aspect sécuritaire et qualitatif avec l'utilisation pour les revêtements de matériaux « nobles » (pavage, béton désactivé…) qui répondront à la Charte architecturale, urbaine et paysagère.

**3 / Les centralités de proximité**

Ces centralités de proximité sont structurantes pour le quartier car elles sont à la fois des lieux d'animation, de rencontre et de développement économique et commerciale, mais elles présentent pour la plupart un maque d'urbanité.

L'intervention sur les centralités de proximité participe de l'amélioration du cadre du vie des habitants car il s'agit :

- De rendre lisible et accessible ces centralités, confrontées pour la plupart à des problématiques de stationnement sauvage ou mal géré
- De sécuriser les accès
- D'optimiser l'offre de stationnement disponible
- De renforcer l'animation, le développement économique et la vie du quartier
- Et de redynamiser l'activité commerciale en pieds d'immeuble

Elles concernent les secteurs suivants :

- Centralité de proximité « proxi »
- Centralité de proximité « la poste »
- Centralité de proximité « Henriot/Vaudoyer »
- Centralité de proximité « Nautilus/Giono »
- Centralité de proximité « Raymond Lopez »



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**4 / Le Pôle éducatif Giono**

La ville d'Aix-en-Provence a acté le regroupement de l'école maternelle et de l'école élémentaire Jean Giono sur un seul site, Giono-Schweitzer. L'école maternelle a été inaugurée le 8 Janvier 2018 grâce à une autorisation de démarrage anticipé des travaux de la part de l'ANRU, qui l'inscrit d'ores et déjà dans la dynamique proposée.

Ce projet a permis d'éloigner la maternelle de l'autoroute et ses nuisances (sonores et pollution de l'air) tout en l'installant au cœur du quartier. Une vraie dynamique de « groupe scolaire » avec l'école élémentaire (*6 classes*) a ainsi été créé.

La création du parvis d'accès et la réhabilitation de la circulation autour du gymnase, ainsi que la réimplantation du micro site sportif crée un espace à haut niveau de sociabilité et de grande qualité environnementale en limitant la circulation automobile aux abords immédiats de l'école. Le projet architectural de réhabilitation est un projet aux lignes modernes, réalisé avec un réel souci de mise en valeur du bâtiment existant : façades bois, positionnement de l'extension pour créer des espaces efficaces.

**5 – Le boulodrome**

L'objectif est d'offrir aux habitants un lieu de convivialité, de détente et de loisirs, qui fait défaut à Encagnane et où le végétal aura toute sa place. Le projet consiste à aménager le secteur du boulodrome (environ 8 000 m²), du square des Lavandes au square de Tournadre, de manière harmonieuse et cohérente, d'y conforter les fonctions existantes, et d'y proposer de nouveaux usages. Plus particulièrement, il s'agit de favoriser le lien social entre les habitants du quartier dans une logique de diversité et de mixité générationnelle

Affirmer l'identité de ce site passe par une cohérence dans le choix des éléments constitutifs de son aménagement :

- Des revêtements homogènes permettant de dissocier l'espace piéton de la voirie
- Un mobilier urbain spécifique aux vocations ludiques du site
- La déclinaison du concept des « îlots de fraîcheur » (végétalisation, jeux d'eau) structurant l'espace
- Le choix d'une palette végétale homogène et adaptée aux usages.

Ce projet d'ensemble harmonieux et cohérent se compose de trois espaces :

- Un espace ludique pour les enfants : restructuration du jardin d'enfants des Lavandes. La création d'un espace paysager avec des jeux d'eau sur la placette impliquant le déplacement d'une trentaine de places de stationnement sur la rue Albert Camus.
- Un espace convivial pour tous : aménagement d'un théâtre de plein air avec une pelouse au centre et des gradins, un lieu de détente pour s'asseoir ailleurs que sur un banc, assister à des spectacles, se retrouver en famille ou entre amis.
- Un espace sportif : implantation d'agrès de sport, dans le prolongement du boulodrome, sous le mail de platanes. Remise en eau de la fontaine de Tournadre et requalification des abords.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**6 / Phares et Balises**

Le secteur Phares et Balises se situe au Sud du quartier d'Encagnane, dans une zone urbaine comprise entre l'autoroute A51 à l'ouest et les boulevards Schweitzer et Kennedy à l'Est, sur un tènement foncier de plus de 37 000m$^2$, constitué actuellement de logements sociaux (résidences du Calendal et Méjanes), et d'une friche urbaine.
Le projet consiste à imaginer un nouveau « morceau de ville » pour redynamiser l'ouest du quartier d'Encagnane.

**Les objectifs de cette opération d'aménagement d'ensemble et les principes de composition urbaine** sont les suivants :

- Désenclaver le secteur Phares et Balises en l'ouvrant et le connectant au reste du quartier ;
- Diversifier l'offre d'habitat en proposant des logements en accession, locatif intermédiaire et la construction d'une résidence intergénérationnelle ;
- Apporter de la qualité de vie et se protéger des nuisances de l'autoroute, avec des espaces verts structurants : aménagement d'un merlon paysager le long de l'autoroute, mise à distance des logements de l'autoroute, recomposition d'îlots constructibles ouverts intégrant des espaces verts et création d'espaces publics dans le respect de la charte paysagère ;
- Ouvrir le quartier d'Encagnane vers la Constance et la Fondation Vasarely par un traitement qualitatif et ambitieux des espaces publics, avec le parvis comme espace public majeur et articulé avec la passerelle ;

La construction de l'équipement numérique rayonnant viendra renforcer cette nouvelle centralité.

Ce nouveau « morceau de ville » doit permettre de dynamiser ce secteur connoté négativement en agissant sur :

- La forme, à travers le parti d'aménagement, qui impose un retrait supplémentaire de l'autoroute par rapport à l'autoroute avec la création d'un merlon paysager

- L'attractivité et l'image du quartier, au travers de deux projets majeurs : un équipement numérique innovant et l'aménagement d'un itinéraire qualitatif empruntant une nouvelle passerelle, dessinant un trait d'union entre Encagnane et les quartiers ouest de la ville (Jas de Bouffan, la Constance)

- L'habitabilité du parc locatif social en éradiquant l'habitat dégradé, en améliorant le confort des logements existants et la qualité de l'air intérieur, la diversification de l'offre de l'habitat

- L'amélioration du cadre de vie en végétalisant l'environnement, en offrant des espaces publics de qualité et une sécurisation des cheminements.

Au travers de cette opération sur un pan dégradé d'Encagnane, il s'agit d'inverser le regard sur le quartier en valorisant ses nombreux atouts et en faisant une vitrine de l'innovation aixoise. Une des conditions majeures de réussite du projet Phares & Balises sera d'articuler et mettre en synergie les projets connexes, en prenant en compte les liaisons spatiales et leurs retombées positives: le Boulodrome, qui apportera un environnement paysager qualitatif et un lieu de convivialité au contact de ce secteur, le Pôle éducatif Giono qui permettra de regrouper dans un projet d'ensemble différents équipements destinés à la petite enfance.



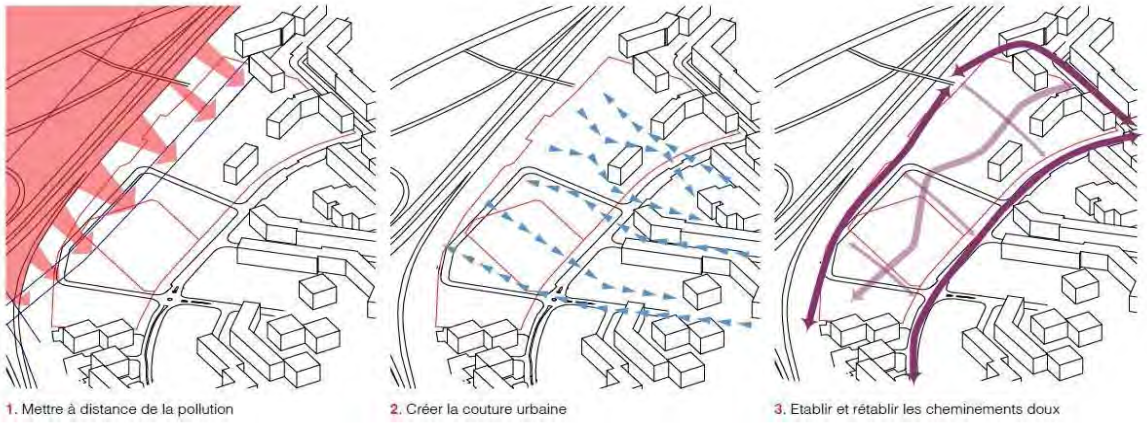
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

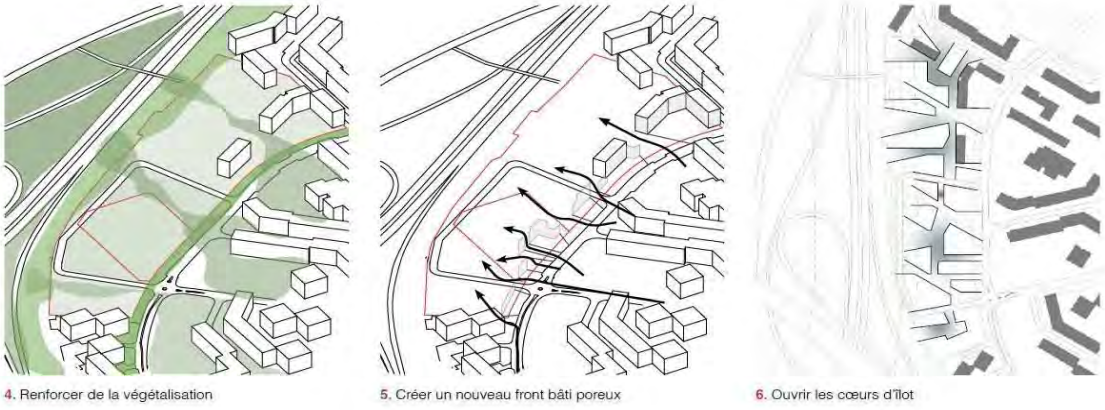







Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019



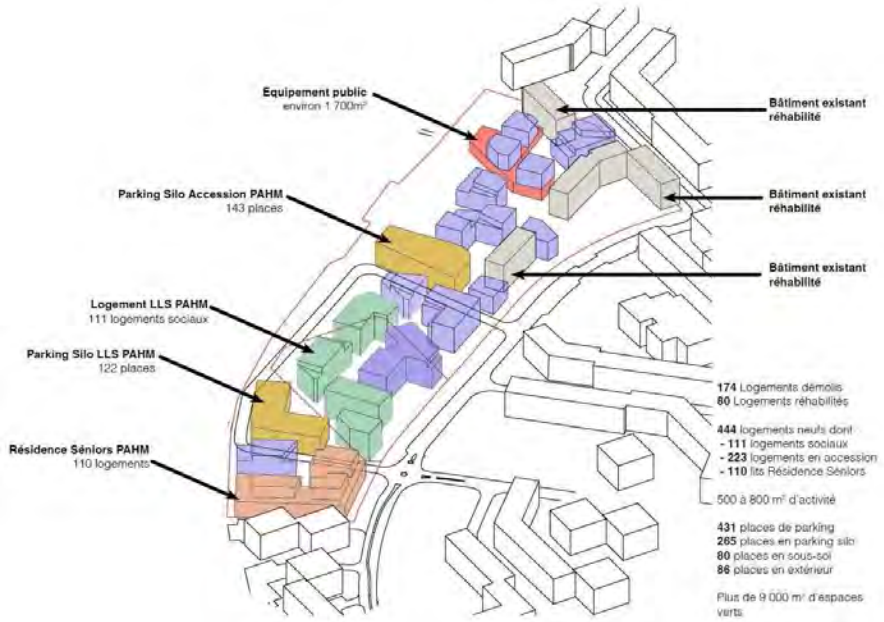




**Le programme prévisionnel de Phares et balises est le suivant** :

- La démolition de locaux existants (ancienne école Giono, bâtiment CETMEF) ainsi que la démolition de 174 logements appartenant à Pays d'Aix Habitat Métropole (Calendal 104 logements – Méjanes 70 logements)
- La réhabilitation de 80 logements de PAHM (Calendal 16 logements – Méjanes 64 logements)
- La création de nouvelles voiries, espaces et parking publics
- L'aménagement et la création de cheminements piétonniers le long d'un merlon paysager le long de l'autoroute
- La construction de 444 logements dont la répartition prévisionnelle est la suivante :
  - 111 logements locatifs sociaux,
  - Une résidence intergénérationnelle de 110 logements pour personnes âgées et jeunes, avec des espaces communs
  - 127 logements en accession maîtrisée et 96 logements en locatif intermédiaire,
  - ainsi que la réalisation de 2 parkings silo et parking en sous-sol à destination des résidents.
- **La construction d'un équipement public numérique**



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




Le projet est porté par la SPLA Pays d'Aix Territoires en qualité d'aménageur de l'opération, et par Pays d'Aix Habitat Métropole (PAHM), qui réalise le programme immobilier de logements.
La SPLA Pays d'Aix Territoires assure en particulier la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, la démolition de certains bâtiments permettant la réalisation des espaces et voiries publiques, ainsi que l'aménagement du parvis et la construction de l'équipement public numérique.
Pays d'Aix Habitat Métropole assure quant à lui, la démolition et la réhabilitation des logements (Calendal et Méjanes), et la construction des ensembles immobiliers. Une partie du projet sera également réalisée par Action Logement, dans le cadre des contreparties foncières.

Ce nouveau « morceau de ville » doit permettre de dynamiser ce secteur connoté négativement en agissant sur :

- La forme, à travers le parti d'aménagement, qui impose un retrait supplémentaire de l'autoroute par rapport à l'autoroute avec la création d'un merlon paysager
- L'attractivité et l'image du quartier, au travers de l'équipement numérique et r' l'aménagement d'un itinéraire qualitatif empruntant une nouvelle passerelle, dessinant un trait d'union entre Encagnane et les quartiers ouest de la ville
- L'habitabilité du parc locatif social en éradiquant l'habitat dégradé, en améliorant le confort des logements existants et la qualité de l'air intérieur, la diversification de l'offre de l'habitat
- L'amélioration du cadre de vie en végétalisant l'environnement, en offrant des espaces publics de qualité et une sécurisation des cheminements.

Au travers de cette opération sur un pan dégradé d'Encagnane, il s'agit d'inverser le regard sur le quartier en valorisant ses nombreux atouts et en faisant une vitrine de l'innovation aixoise.
Une des conditions majeures de réussite du projet Phares & Balises sera d'articuler et mettre en synergie les projets connexes, en prenant en compte les liaisons spatiales et leurs retombées positives: le Boulodrome, qui apportera un environnement paysager qualitatif et un lieu de convivialité au contact de ce secteur, le Pôle éducatif Giono permet de regrouper dans un projet d'ensemble différents équipements destinés à la petite enfance.

*Zoom sur l'équipement public numérique :*
Le projet intègre la réalisation d'un équipement polyvalent tourné vers le numérique d'une surface d'environ 1 700m², en lien avec les enjeux de ce secteur économique et avec les enjeux de la transformation du quartier :



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Créer un lieu d'animation et de rencontre pour les habitants, avec des espaces partagés permettant la mise à disposition de salles de capacité de l'ordre de 200 places (à mutualiser), un espace de petite restauration.
- Répondre aux besoins numériques croissants des entreprises de la région, en matière de main d'œuvre dans ce domaine et lutter contre le fort taux de décrochage scolaire, en orientant les jeunes sortis du système scolaire sans diplôme vers ces nouveaux métiers
- Apporter un rayonnement du projet « Phares et Balises » à l'échelle du bassin de vie.

La mixité fonctionnelle du lieu (animation, formation, espace de travail pour les starts up du secteur…) et l'appropriation par les habitants de ce nouvel équipement constituent les conditions de sa réussite.
Avec cet équipement, l'objectif est de consolider la stratégie globale en matière de numérique de la ville d'Aix-en-provence, en renforçant les synergies avec les éléments déjà existants comme The Camp, la Fondation Vasarely, écoles de formation campus….

**7 / La copropriété Les Facultés**

Confrontée à d'importants problèmes financiers, techniques, sociaux et de sécurité, la Résidence des Facultés, sortie de terre en 1970 entre l'avenue de l'Europe et la rue Le Corbusier, a connu une progressive dégradation de son cadre de vie au cours des dernières années. La Ville d'Aix-en-Provence a donc saisi l'Etat pour la mise en place d'une intervention publique exceptionnelle : le Plan de Sauvegarde, qui engage différents partenaires publics et privés au service d'une copropriété en difficulté.

La copropriété des Facultés est composée exclusivement de studios (501 au total), ainsi que quelques lots à usage mixte, bureaux et commerces en pied d'immeuble, et lots de parking.
Confrontée à d'importants problèmes financiers, techniques, sociaux et de sécurité, la Résidence des Facultés, construite en 1970 entre l'avenue de l'Europe et la rue Le Corbusier, a connu une progressive dégradation de son cadre de vie au cours des dernières années.
La Ville d'Aix-en-Provence a donc saisi l'Etat pour la mise en place d'une intervention publique exceptionnelle : le Plan de Sauvegarde, qui engage différents partenaires publics et privés au service d'une copropriété en difficulté.
Les difficultés principales rencontrées sont les suivantes : occupation sociale difficile presque exclusivement locative (à 98%), endettement, problèmes d'insécurité, travaux d'urgence nécessaires sur l'ensemble des bâtiments.

Le plan de sauvegarde en cours d'élaboration doit répondre aux enjeux suivants :

- Changer l'image de la copropriété des Facultés en la réhabilitant pour une nouvelle dynamique ; Des travaux permettant l'amélioration durable du fonctionnement de la copropriété représentent plus de 8,5 millions d'euros TTC
- Si l'on veut changer réellement et durablement l'occupation et la vocation de la copropriété, il faut tendre vers un objectif général de diversification de la résidence.
- Articulation du plan de sauvegarde avec le projet de renouvellement urbain d'Encagnane

- Besoin de nouveaux produits immobiliers pour attirer de nouvelles populations en « tirant vers le haut » le profil des résidents
- Maintien indispensable d'un équilibre de peuplement en mixant parc social/parc privé, accession/location, petits logements et logements de taille moyenne (T3), propriétaires occupants/propriétaires bailleurs.
- Intégration urbaine au quartier, accompagnement du redéploiement de l'activité commerces / bureaux, gestion sociale et urbaine de proximité…

Plusieurs leviers doivent être mis en œuvre :

1/ Proposer des typologies de logements différents du studio, en accession ou en location pour avoir une mixité de population (T2 ou T3 voire T4)  *Public cible : jeunes ménages, primo-accédant ; jeunes actifs*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

2/Favoriser l'accession à la propriété : Intérêt de faire progresser la part des propriétaires occupants (2% en 2019) car plus enclins à entretenir leur bien et à être impliqués dans la gestion de la copropriété (logique de rentabilité immédiate pour les propriétaires bailleurs)

3/ Maintien d'un parc social (public et privé) avec points de vigilance sur les nouvelles relocations et mutations d'appartements  *Public cible : étudiants, ménages modestes, personnes âgées (avec logements adaptés)*

4/ Favoriser la rénovation des logements, la valorisation du patrimoine : proposer un accompagnement aux propriétaires bailleurs pour inciter à faire des travaux, avec les aides de l'anah

**Pour atteindre ces objectifs de changement de vocation à terme de la résidence des facultés, le plan de sauvegarde devra intégrer en particulier :**

- Une stratégie en matière de politique locative et d'usage des lots de commerces et d'activité : diversification et typologie des logements, travaux de rénovation qualitative des logements
- Un portage foncier pour assurer un redressement pérenne de la copropriété (SACOGIVA partenaire du plan de sauvegarde, nouveau partenariat à définir avec CDC habitat en particulier)
- Un accompagnement à la gestion locative pour les copropriétaires

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



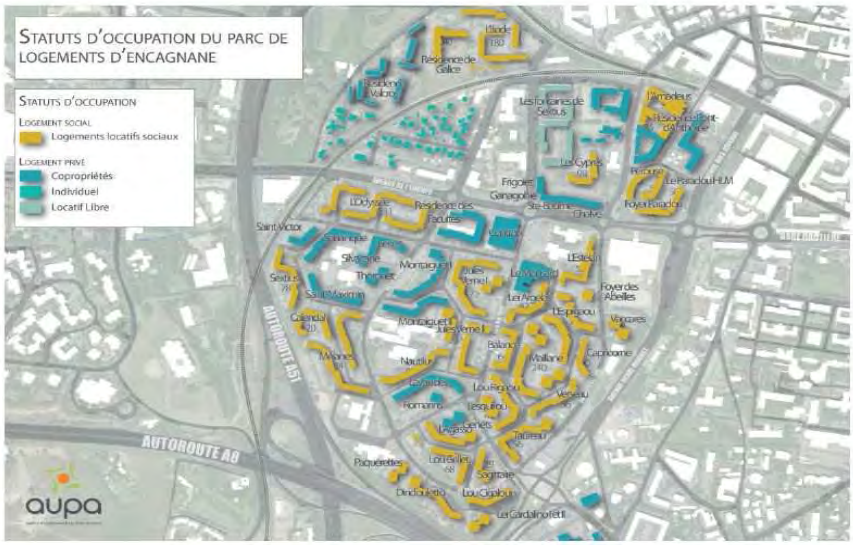
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

En matière de reconstitution ou reconstruction de l'offre de logements voués à démolition, le NPNRU instaure une totale dé-corrélation entre le relogement des ménages et la construction neuve. Ce principe a pour conséquence d'intégrer la reconstitution dans une stratégie générale d'équilibre social et territorial de l'habitat. En effet, les objectifs prévisionnels liés au NPNRU vont concourir et s'articuler à la production de logements à l'échelle de la Métropole dans la mesure où elle n'est corrélée ni aux calendriers, ni à la géographie du relogement qui s'effectue en grande majorité dans la commune d'origine. Pour la Métropole, la reconstitution de l'offre représente donc un levier mobilisable pour la mise en place de sa programmation habitat en cours de formalisation. Le volume de la reconstitution de l'offre se quantifie par le nombre de démolitions envisagé. Le contexte métropolitain avec une tension autour de l'accès à un logement adapté conduit, en effet, à maintenir le principe suivant : **pour un logement démoli, un logement reconstruit**. Les démolitions envisagées conduisent la Métropole à prévoir, au titre de la reconstitution de l'offre, la construction d'environ 4000 logements sociaux. Cet objectif s'articule avec la dynamique et les besoins identifiés en matière d'habitat.

A ce stade, le dimensionnement du besoin de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux est établi sur la base des opérations de démolition déjà contractualisées, ou proposée à la contractualisation avec l'Agence lors de l'examen de la présente convention cadre par le Comité d'Engagement :

- Démolition de 174 logements locatifs sociaux dans le cadre de la convention opérationnelle NPNRU d'Encagnane à Aix-en-Provence




La stratégie de reconstitution s'appuie/contribue à un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logements. La reconstitution de l'offre ne peut raisonnablement pas s'effectuer dans les quartiers concentrant déjà des difficultés. Elle doit donc se faire en dehors des quartiers politiques de la ville (QPV) et dans le cadre d'une stratégie qui sera actualisée grâce aux études stratégiques menées. Aujourd'hui néanmoins, la Métropole organise la reconstitution à deux échelles :

- A l'échelle métropolitaine – la répartition sur trois périodes en fonction de l'état d'avancement du programme n'induit pas une adéquation systématique entre localisation des démolitions et localisation de la reconstitution. Au contraire, dans le prolongement de la dynamique amorcée dans certaines communes, une partie de la reconstitution servira de levier pour atteindre les objectifs de production fixés dans le cadre des obligations SRU4. A titre d'exemple, la production de logements sociaux au sein du Pays d'Aix et notamment des communes non concernées par la politique de la ville montre la tendance portée par la Métropole (5). Pour ce faire, des opérations mixtes seront à



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

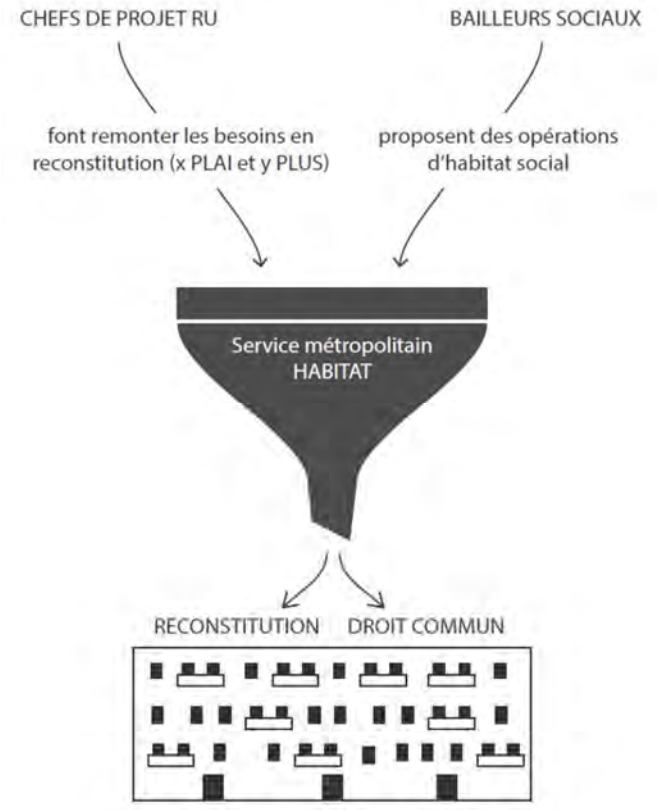
privilégier mêlant des produits des différents plafonds de ressources mais aussi de l'accession sociale et libre.

- A l'échelle des villes concernées par le renouvellement urbain – diminuer la part de logements sociaux dans ces villes ne signifie pas nécessairement d'en réduire le volume. Une partie de la reconstitution pourra s'effectuer en privilégiant des opérations de petite taille dans des quartiers mixtes comme les centres ville.

En termes de produits, la reconstitution se fera majoritairement en PLAI pour répondre aux besoins des territoires et selon la répartition suivante : 60% PLAI et 40% PLUS. Un travail spécifique sera conduit, selon ce même principe d'identification des besoins, pour la définition des typologies.

**Organisation pour le suivi de la reconstitution de l'offre**

La mise en œuvre de ce montage financier, son instruction ainsi que le suivi de l'ensemble des réalisations seront assurés par le service Habitat de la Métropole qui sollicite la délégation d'aide à la pierre de type 3. Les chefs de projet répartis dans l'ensemble du territoire seront, quant à eux, les interlocuteurs sur la mise en œuvre et le suivi des réalisations en garantissant le suivi des opérations de reconstitution nécessaire à chaque projet. Cette organisation permettra, d'une part, de privilégier des opérations mixtes mêlant les différents types de produits de logement social. Elle permettra, d'autre part, de mobiliser l'ensemble des bailleurs du territoire dont ceux qui ne sont pas touchés par les démolitions en les accompagnants dans les montages de financements ANRU.




Un bilan des réalisations en matière de démolition – reconstitution, cumulant NPNRU et droit commun, et ciblant les indicateurs de spécialisation de l'offre (localisation, typologie, niveau de loyer) sera établi et débattu annuellement dans le cadre des instances de pilotages du NPNRU (ainsi que celles du PLH).

**Garanties spécifiques apportées aux bailleurs porteurs d'opérations de démolition de logements locatifs sociaux.**

Afin de répondre aux attentes exprimées au sein des différentes instances de pilotage et de suivi du NPNRU, le porteur de projet s'engage, dans le cadre de la programmation des opérations de reconstitution de l'offre inscrites à l'article 9.1.1.3 de la présente convention-cadre, à affecter à chaque organisme HLM en exprimant le souhait, à l'échelle du programme, un volume de reconstitution égal aux volume de logements locatifs sociaux démolis par cette organisme dans le cadre des conventions opérationnelles NPNRU du territoire Métropolitain.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Cet engagement vise à garantir à ces organismes :

- Le maintien a minima des équilibres d'exploitation (pas de diminution du parc exploité au terme du NPNRU) ;
- Le cas échéant, l'atteinte des conditions fixées par l'article 278 sexies du Code Général des Impôts pour l'obtention du taux réduit de Taxe sur la Valeur Ajoutée applicable aux travaux de démolition.

La ville d'Aix-en-Provence a émis une première demande de dérogation visant la construction de 204 logements sociaux sur site qui avait donné lieu à un courrier du Directeur Général de l'ANRU le 4 septembre 2017, précisant les attentes de l'ANRU et de ses partenaires vis-à-vis d'une reconstitution, à savoir une programmation de logements sociaux plus équilibrée en terme de mixité sociale sur site, à hauteur des proportions de LLS construits dans les autres opérations neuves sur le territoire aixois en cohérence avec le PLU,

Le 26 février 2018, le Conseil National d'Engagement a validé la dérogation de reconstitution sur site dans une proportion de 25 % de logements locatifs sociaux construits sur site intégrant le volume de PLS au regard du nombre de constructions neuves sur site, soit une construction de **111 LLS** sur site.

La ville d'Aix-en-Provence a fait une proposition qui a été validée par le COPIL et l'Etat.

Soit une attribution de :

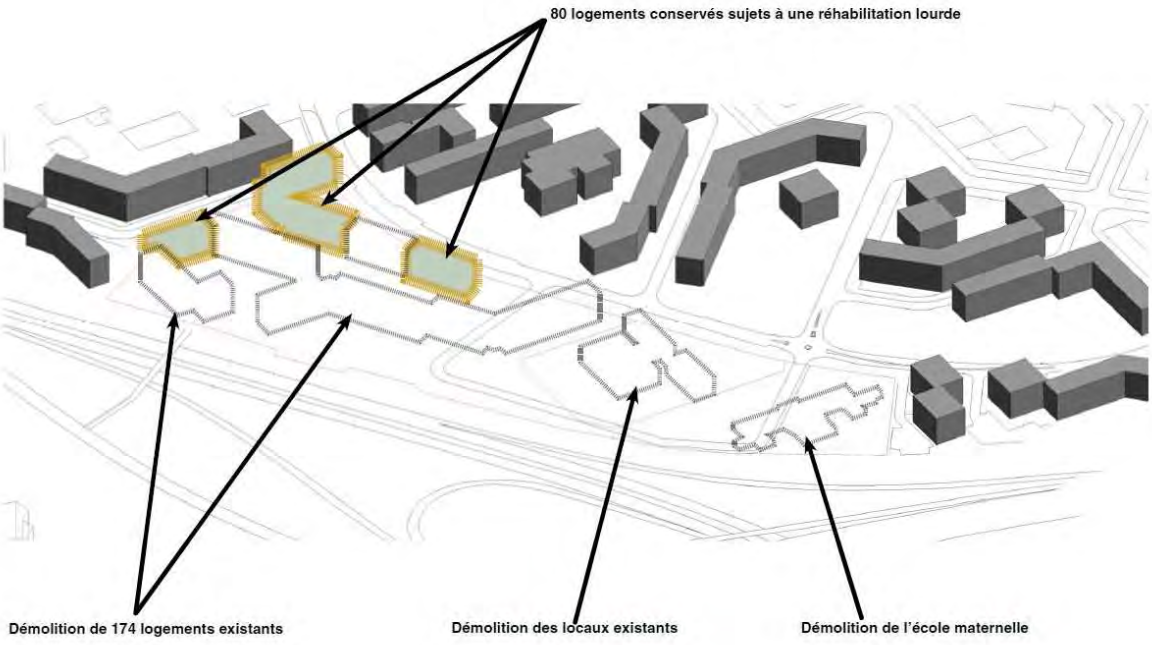
- 55 PLAI
- 29 PLUS
- 27 PLS

Le projet de Phares et Balises comprend la démolition de 174 logements de Pays d'Aix Habitat Métropole des bâtiments Calendal et Méjanes et la construction de 444 logements dont :

- 111 LLS
- 110 logements en résidence intergénérationnelle
- 127 logements en accession
- 96 logements en locatif intermédiaire



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




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

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

**ZOOM sur la stratégie de diversification résidentielle**

L'objectif général du projet consiste à insuffler une dynamique résidentielle nouvelle permettant à court terme un retour des classes moyennes dans le quartier.
Cela consiste à favoriser, dans les nouveaux logements qui vont être construits, l'accession à la propriété à coût maitrisé. En effet, l'accession à coût maîtrisé est aujourd'hui le chainon manquant du parcours résidentiel des ménages aixois. Seulement 5 programmes de ce type sont sortis AIX depuis 2010 alors que la demande est très forte. De même, 10% des jeunes ménages aixois peuvent acquérir un 3 pièces dans le neuf (prix moyen 4.500€/m2).
Toujours en termes de diversification, il s'agira de prévoir une typologie centrée sur les logements de taille intermédiaire (T3), strate aujourd'hui sous-représentée.
Enfin, la réalisation d'une résidence séniors – intergénérationnelle répondra au vieillissement de la population sur le quartier et plus particulièrement les familles du Calendal du Méjanes (90 familles de plus de 65 ans y habitent).
Au regard de ce projet ambitieux, il convient de rappeler que la qualité urbaine au sens large (qualité des équipements, des espaces publics, des logements…) est un préalable indispensable au changement d'image du quartier et à son attractivité qui permettront de diversifier l'habitat.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

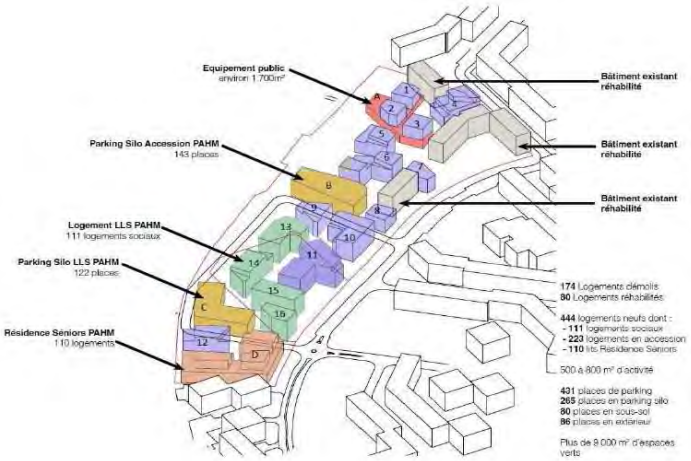
Le patrimoine social d'Encagnane, composé de 2 730 logements, se répartit selon quatre bailleurs sociaux :

- L'Office Publique de l'Habitat du Pays d'Aix Métropole, plus de 1 500 logements essentiellement à vocation familiale mais aussi des logements sociaux pour des étudiants, personnes âgées et jeunes travailleurs,
- Deux Entreprises Sociales pour l'Habitat, Famille et Provence (plus de 850 logements) et Erilia (175 logements),
- Une Entreprise Publique Locale, la SACOGIVA qui gère 87 logements.
- Soit une répartition en pourcentage comme suit :
    - Pays d'Aix Habitat Métropole (58%),
    - Famille et Provence (24%),
    - La Sacogiva (13%),
    - Erilia (5%).

Le parc privé est composé quant à lui de 1 500 logements.
L'étude de diversification réalisée par l'agence d'urbanisme du Pays d'Aix (AUPA) met en évidence le potentiel que représente le quartier, notamment pour certains types de publics. Il s'agit majoritairement de ménages déjà présents sur la commune, ou dans une moindre proportion du Pays d'Aix. Ils disposent de ressources modestes, et sont sensiblement plus jeunes que sur le reste du territoire. Pour synthétiser, Encagnane constitue aujourd'hui un des seuls gisements accessibles pour des jeunes ménages aixois en début de parcours résidentiel, et disposant donc de ressources modestes.

| REPARTITION BÂTIMENTS ET LOGEMENTS PAR USAGE | | | |
|---|---|---|---|
| Bât. | Usage | Nombre | SDP |
| 1 | Locatif intermédiaire | 8 | 536 m² |
| 2 | Locatif intermédiaire | 8 | 536 m² |
| 3 | Locatif intermédiaire | 8 | 536 m² |
| 4 | Locatif intermédiaire ou PSLA | 18 | 1206 m² |
| 5 | Accession à prix maitrisé | 15 | 1005 m² |
| 6 | Accession à prix maitrisé | 28 | 1876 m² |
| 7 | Locatif intermédiaire ou PSLA | 8 | 536 m² |
| 8 | Locatif intermédiaire ou PSLA | 6 | 402 m² |
| 9 | Locatif intermédiaire ou PSLA | 15 | 1005 m² |
| 10 | Accession à prix maitrisé | 35 | 2345 m² |
| 11 | Accession à prix maitrisé | 49 | 3283 m² |
| 12 | Locatif intermédiaire | 25 | 1675 m² |
| 13 | Locatif social | 33 | 2211 m² |
| 14 | Locatif social | 30 | 2010 m² |
| 15 | Locatif social | 29 | 1943 m² |
| 16 | Locatif social | 19 | 1273 m² |
| Sous Total | | 334 | 22378 m² |
| A | Equipement public | | 1700 m² |
| B | Silo stationnement bât 5 à 11 | 143 | 4314 m² |
| C | Silo stationnement bât 12 à 16 | 122 | 3641 m² |
| D | Résidence intergénérationnelle | 110 | 5241 m² |
| TOTAL LOGEMENTS | | 444 | 27619 m² |
| TOTAL STATIONNEMENTS SILOS | | 265 | 7955 m² |

| | | |
|---|---|---|
| Total Locatif social | 111 | 25% |
| Total Locatif intermédiaire | 96 | 22% |
| Total Accession | 127 | 29% |
| Résidence intergénérationnelle | 110 | 25% |
| TOTAL | 444 | 100% |




Le projet de renouvellement urbain propose sur le secteur Phares et Balises, une diversification de l'habitat. L'objectif de la Ville est de rendre le quartier plus attractif pour les ménages avec un profil socio-économique plus favorable et être particulièrement vigilant à ne pas concentrer les grandes familles en situation de précarité. Le projet du secteur Phares et Balises comprend :

- 96 logements locatifs intermédiaires soit 22%



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- 111 logements locatifs sociaux soit 25%
- 127 logements en accession soit 29%
- *110 logements en résidence intergénérationnelle soit 25%*

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

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.
Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- Environ 5 000 m² de droits à construire, à confirmer en fonction des scenarios qui ont été proposés (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.

- Et à 46 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 16,37% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :

- 11 droits de réservation au maximum correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,

- 19 droits de réservation au maximum correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

- 0 droits de réservation au maximum correspondant à 0% du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.
Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

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

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'Anru et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – Anru.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

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

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1)).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

En matière de relogement :

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

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant fin 2019 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Les dispositions prévues dans l'article 6 de la convention cadre relative aux projets de renouvellement de la Métropole Aix-Marseille Provence s'appliquent pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier visé au titre I de la présente convention.

**Volume global de relogements à conduire**

Les ambitions et les volumes prévisionnels d'intervention en terme de démolition de logements locatifs sociaux, de recyclage de logements privés et de requalification lourde de logements sociaux (cf. article 2 de la présente convention-cadre), combinés aux hypothèses suivantes en matière d'occupation (au regard du retour d'expérience du PNRU, et des premiers éléments de connaissance en terme de peuplement des parcs concernés) :

- Vacance nulle ou négligeable
- Taux de décohabitation de 20%

Conduisent à estimer un volume global de relogement à réaliser dans le cadre du NPNRU égal à 4500 démolitions x (1 (vacance nulle) +20% (décohabitations) + 10 000 requalification x 30% (taux estimatif d'opérations nécessitant un relogement) = 8400 relogements

Les **chartes de relogement sur chaque territoire/protocole** sont à différents stades de maturation, mais elles portent les **mêmes ambitions** et les **mêmes cibles** en matière de relogement au regard des besoins exprimés :

- Maîtrise de l'impact économique (avec un enjeu particulier d'intégration et de calcul des charges, individuelles et collectives). Le principe du maintien d'un reste à charge équivalent pour les ménages relevant des plafonds PLAI est réaffirmé (à surface et niveau de service constants) ;
- Résorption des situations de mal-occupation (sur le premier programme, près d'un tiers des ménages relogés présentaient une situation de sur-occupation et/ou de cohabitation familiale subie) ;



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Mobilité résidentielle souhaitée, notamment hors QPV (tous motifs confondus, les occupants du parc LLS en QPV présentent un taux de demande de mutation interne deux fois supérieur à la moyenne de l'ensemble des locataires du parc social de la Métropole), mais en soulignant que dans l'immense majorité des cas les locataires souhaitent rester dans une proximité (a minima communale) de leur lieu actuel d'habitation.

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

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

Le quartier d'Encagnane compte près de 8.210 habitants, soit environ 6% de la population aixoise. Il dispose d'une diversité d'habitat, puisque le parc social représente 60% de l'ensemble du quartier, les 40% restants étant donc du parc privé.

Les enjeux du relogement

Le projet de renouvellement du quartier d'Encagnane a pour ambition de :

- Favoriser un parcours résidentiel positif
- Proposer à chaque ménage une solution de relogement au plus proche de leurs souhaits, de leurs besoins et de leur capacité financière
- Prendre en compte la notion de reste à charge maîtrisée
- Construction d'une offre de logements diversifiée
- Participer à l'objectif de mixité sociale dans les quartiers prioritaires
- Identifier et orienter les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion

Les caractéristiques de peuplement

La ville d'Aix-en-Provence a souhaité lancer deux études conjointes sur la diversification de l'habitat (étude menée par l'AUPA) et sur la stratégie de peuplement (étude menée par l'Adéus).

Les loyers moyens observés dans le parc social à Encagnane apparaissent très bas : 4,1€/m² (hors charges) en moyenne sur le quartier, conséquence des modes de financement initiaux et de l'ancienneté du parc.

On observe ainsi une occupation prépondérante par des ménages en situation de précarité économique, avec des situations au regard de l'emploi très précaires. Encagnane est l'un des quartiers aixois qui propose de grandes typologies de logements en collectif, près de 77 % de T3 et +, parc social et privé confondus, voir même jusqu'au T7 pour le Calendal. Sur l'ensemble du parc social, les petits logements sont minoritaires (14 % de T1 et T2) contre 38 % pour les T3 et 48 % pour les T4 et plus. Ces logements sont largement sous-occupés aujourd'hui par des ménages vieillissants. La proportion de personnes présentes depuis plus de 20 ans dans le même logement est extrêmement importante (la moitié des logements sont occupés par le même ménage depuis plus de 20 ans). Néanmoins, l'analyse plus récente des profils indique une part importante de familles avec trois enfants et plus, y compris des familles monoparentales.

L'analyse statistique des données d'occupation sociale a été faite à l'échelle de la cage d'escalier. Afin de qualifier la composition du quartier et de détecter d'éventuelles poches de ségrégation, **8 indicateurs de précarité**, mis en partage avec les bailleurs et validés par ces derniers, ont été définis. Leurs médianes à l'échelle du quartier ont été calculées, et à partir de ces médianes des « seuils d'alerte » ont été définis, permettant de détecter les cages d'escalier dont les occupants cumulent des indicateurs de fragilité importants.

Les **indicateurs de fragilité** retenus dans l'analyse :



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Le taux de personnes seules / médiane : 50%/ seuil d'alerte : 60%
- Le taux de personnes emménagées depuis plus de 20 ans / médiane : 50%/seuil d'alerte : 60%
- Le taux de personnes âgées de 60 ans et + / médiane : 50% / seuil d'alerte : 60%
- Le taux de sous-occupation (selon un indice construit, la limite étant : 1 personne seule dans un T3 est en sous-occupation ; 2 personnes dans un T4 ; 3 personnes dans un T5 ; 4 personnes dans un T6) / médiane : 50%/ seuil d'alerte : 60%
- Le taux de sur-occupation (selon un indice construit, la limite étant : 2 personnes dans un T1 ; 3 personnes dans un T2 ; 4 dans un T3 ; 5 dans un T4...) / médiane 0%1
- Le taux de familles monoparentales ayant 2 enfants et +6 / médiane :10% / seuil d'alerte : 20%
- Le taux de familles de 3 enfants et + / médiane : 5% / seuil d'alerte : 15%
- Le taux de personnes emménagées depuis moins de 5 ans / médiane : 20%/seuil d'alerte : 30%
- Les revenus : cet indicateur n'a pas pu être intégré faute de données disponibles dans la collecte d'un bailleur, mais est voué à l'être.

Ces indicateurs ont permis de faire apparaître **3 situations-types** à l'échelle du quartier :

- « **La caractéristique** » : situation la plus fréquente, il s'agit de la coïncidence d'un fort taux de personnes seules, de personnes âgées et de ménages emménagés depuis plus de 20 ans, de ménages en sous- occupation.
- « **L'inversée** » : situation inverse de la première, il s'agit de la coïncidence d'un fort taux de familles monoparentales, de familles nombreuses et de ménages emménagés depuis moins de 5 ans.
- « **L'entre-deux** » : situation intermédiaire, il s'agit de la coïncidence d'un fort taux de personnes emménagées depuis moins de 5 ans, de familles nombreuses.

La stratégie de relogement et d'attribution

- Déclinaison de la politique de peuplement en articulation avec les politiques d'attributions définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
- Mise en place d'une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** qui élabore le document cadre d'orientations et la **CIA (Convention Intercommunale d'Attribution)**.

La CIA aura en charge d'élaborer les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain.

Une **Charte de relogement a été élaborée de manière concertée (Cf. Annexe), signée par les partenaires concernés.**

Le programme de renouvellement urbain d'Encagnane prévoit des interventions sur les logements induisant des relogements temporaires ou définitifs :

1/ Démolition



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| Pays d'Aix Habitat Métropole | Le Calendal | Le Méjanes |
|---|---|---|
| Total : **174 logements** | 104 logements | 70 logements |

2/ Construction

| Pays d'Aix Habitat Métropole | Résidence intergénérationnelle | Logements sociaux | Logements autres |
|---|---|---|---|
| Total : **444 logements** | 110 logements | 111 logements (55 PLAI/29 PLUS/27 PLS) | 223 logements en accession sociale et locatifs intermédiaire |

L'accompagnement du relogement

**Pays d'Aix Habitat Métropole** est le porteur de la MOUS ayant en charge la constitution de l'équipe relogement pour toute la durée du plan de relogement, comprenant le relogement et l'accompagnement des locataires. Le dispositif de relogement concerne le relogement et l'accompagnement des locataires de Pays d'Aix Habitat Métropole dont le logement est démoli mais aussi des possibles logements mitoyens qui seraient affectés par les démolitions. Ces ménages feront l'objet d'une enquête afin de préciser les besoins et les demandes en matière de relogement et de décohabitation.

Le sujet des mutations est aujourd'hui crucial puisqu'il s'agit d'anticiper le risque de « spécialisation » du quartier évoqué, plutôt que de le subir a posteriori. En effet, la situation de sous-occupation d'une part importante des ménages (50% sur l'ensemble du parc social) pose la question des mutations de ces ménages souvent composés de personnes âgées confrontées au vieillissement.

De plus, compte tenu l'enjeu d'enrayer le risque de « spécialisation » du quartier et de favoriser les parcours résidentiels, les objectifs sont :

- Faire diminuer les médianes des cages d'escalier présentant une médiane supérieure à 60% pour l'ensemble des indicateurs de fragilité suivants : indice de sous-occupation, personnes âgées de 60 ans et plus, personnes emménagées depuis plus de 20 ans, personnes seules ;
- Augmenter le nombre de mutations des deux bailleurs principaux du quartier (Pays d'Aix Habitat, Famille & Provence), tous types de mutations confondus (mutations internes - mutations inter bailleurs)

Afin de réduire les situations de sous-occupation dans un contexte législatif en faveur du maintien à domicile, l'ensemble des acteurs concernés devront participer à la mise en place d'une stratégie de mutation proactive.

**Plusieurs leviers d'actions pourront être mobilisés en ce sens :**

- La mise en place de dispositifs incitatifs avec des avantages liés aux mutations pour les ménages en sous-occupation : coût du loyer du nouveau logement minoré, prise en charge du déménagement,



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

remise en état du logement... en fonction des sujets et des partenaires, ces efforts financiers pourront être mutualisés ;

- Une stratégie de communication et de sensibilisation globale sur le dispositif incitatif, par : les acteurs de l'accompagnement social (CCAS, Centre social) et les acteurs associatifs qui, par le travail de terrain, sont à même d'identifier des personnes âgées en sous-occupation présentant des difficultés socio-économiques liées en partie à leur situation de sous-occupation ou à leur isolement (difficultés financières, difficultés d'entretien du logement, perte d'autonomie,...) ; les bailleurs : porte-à-porte dans les cages d'escalier identifiées concentrant des ménages constitués de personnes âgées, seules, en situation de sous-occupation ; aide à la rédaction du dossier de demande de mutation ; suivi personnalisé du dossier ; l'analyse qualitative systématique des motifs des échecs de mutations à partir d'une grille d'entretien commune construite en inter-bailleurs à destination du ménage ayant refusé et le partage de cette analyse avec l'ensemble des bailleurs et réservataires afin d'identifier des leviers d'actions communs.

Des solutions d'accompagnement social seront recherchées pour les ménages en difficulté (Fonds Solidarité Logement, mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement, mesures de protection…), en lien avec le bailleur PAHM qui interviendra dans le cadre de la MOUS relogement et les partenaires, services sociaux de secteur et milieu associatif. Cet accompagnement sera modulé selon les besoins des familles : problème d'impayé, d'occupation du logement, personnes âgées isolées, familles monoparentales, personnes en situation de handicap, personnes sous mesure de protection, situation de précarité et problèmes comportementaux. La gestion des impayés fera l'objet d'un traitement différencié selon la coopération des ménages. Le diagnostic social permettra de disposer d'un état des lieux précis des situations, des procédures contentieuses et des protocoles d'apurement s'y rattachant. Sur cette base, il sera possible d'engager un accompagnement social avec les familles coopérantes en amont et pendant le relogement.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

### Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante, avec **3 échelles d'organisation (Métropole, Conseil de Territoire, Commune) :**
**La Métropole, représentée par sa Présidente et Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, au Logement et à la Politique de la Ville**, est responsable de la coordination générale du programme, de son articulation stratégique et opérationnelle avec les politiques et outils structurants qu'elle porte (économie, mobilité, habitat, énergie, environnement) et constitue l'interlocuteur privilégié pour l'ensemble des partenaires de niveau supra CT : notamment financeurs (y/c ANRU) et opérateurs (publics et privés)
**Les Conseils de Territoire, représentés par leurs Présidents, Vice-Présidents de la Métropole, conduisent en association étroite avec les Maires des Communes** concernées la définition, le portage et la mise en œuvre opérationnelle des projets de renouvellement urbain sur les quartiers concernés, conformément aux orientations et arbitrages retenus à l'issue des réflexions conduites dans le cadre de leurs protocoles de préfiguration respectifs.
**Instances prévues et protocole et premiers éléments de bilan**
Le protocole 322 a introduit une première proposition globale de système d'instances, avec notamment :

- Des instances de pilotage métropolitain : COPIL Contrat de Ville et Comité Stratégique NPNRU
- Une conférence de programmation visant à garantir la bonne intégration, au sein des exercices de programmation budgétaire des maîtres d'ouvrage concernés, des engagements contractuels pris au titre des différentes conventions NPNRU ;
- Des instances de pilotage politique (Comité Opérationnels Territoriaux) et de suivi technique (Comités Techniques / équipes projet) par grand territoire de projet (4 CT + secteurs sur CT1)

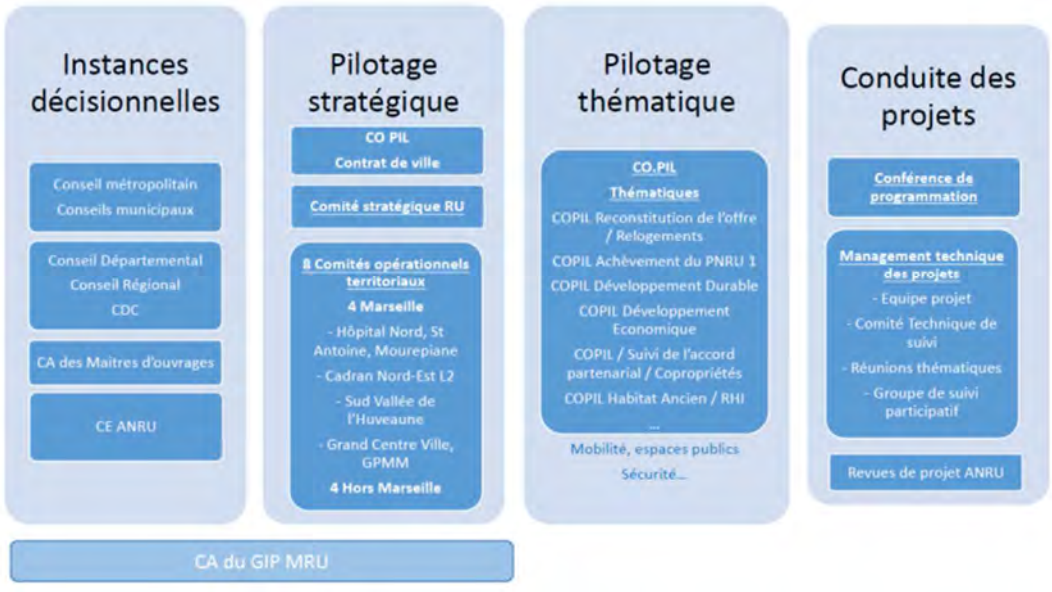



*Schéma des instances de pilotage inscrit au protocole 322*

Dans la plupart des territoires hors Marseille, ces dispositifs locaux de pilotage stratégique et opérationnel sont d'ores et déjà pleinement opérants :

- Des enseignements ont été tirés du premier programme, notamment le point d'étape conduit par ALGOE pour le projet NPNRU de la Maille 2 à Miramas
- Des méthodologies de co-construction partenariale et avec les habitants développés dans le cadre des études financée par le protocole NPNRU



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Des instances où les différents échelons de portage (Commune, CT, métro), au niveau technique comme au niveau politique, ont su trouver leur place, en dialogue avec un partenariat (Etat/DTA, bailleurs, opérateurs) exigeant mais à l'écoute.

  En revanche, le schéma présenté initialement n'a été que partiellement mis en place sur plusieurs territoires, parfois volontairement afin de répondre aux spécificités des contextes et aux besoins des projets à ce stade de leur élaboration :
  - Sur Marseille, les Comités Opérationnels Territoriaux (mais également des Comités de Pilotage) ont organisé sur des périmètres plus limités que ceux initialement envisagés (secteurs), mais correspondant aux probables périmètres de conventions pluriannuelles, sur lesquels certains périmètres d'études ont été recalés (ex : Grand St Barthélémy Grand Malpassé) ;
  - Le comité de programmation n'a pas encore été organisé dans sa forme actuelle, en revanche le Délégué Territorial, via la DDTM, pilote depuis plusieurs années un dispositif (réunions techniques et Comité de Pilotage) de suivi et d'anticipation des engagements de l'ensemble des Maîtres d'Ouvrage du PNRU ;
  - En termes d'instances techniques, des niveaux variables de maturation des réflexions et études ont pu conduire les équipes opérationnelles et partenaires à diversifier et adapter les formats et périmètres, en s'appuyant là aussi sur les études conduites dans le cadre des protocoles de préfiguration.

**Une actualisation proposée pour la gouvernance et ses outils :**
Le bilan décrit ci-dessus, deux ans après la présentation du premier système d'instance, couplé aux évolutions du cadre de contractualisation du NPNRU (introduction d'une convention-cadre métropolitaine, et nouvelles possibilités de contractualisation itérative pour les projets opérationnels introduites par la directive du 9 octobre 2018) conduisent à proposer une évolution à la marge du système d'instances initialement prévu, répondant aux principes suivants :

- Renforcement et rationalisation du système d'instances stratégiques (Comités Stratégique et Technique Métropolitain), adossé techniquement à la création de groupes / ateliers thématiques pour alimenter et challenger le NPNRU (groupe bailleur notamment),
- Développement d'outils de suivi et de pilotage, d'une part administratif et financier (MOA et co-financeurs), dont la définition fait l'objet de l'étude A5, d'autre part pour le suivi des objectifs qualitatifs et quantitatifs assignés au NPNRU, via un outil dont la constitution et l'animation est confié aux Agences d'Urbanisme
- Simplification et harmonisation des instances de pilotage opérationnelles, permettant d'intégrer de manière lisible ce qui existe et fonctionne sur les territoires, de clarifier les rôles et responsabilités, et d'encadrer l'évolution des études stratégiques. Notamment les COTs du CT1 (dans leur déclinaison politique, stratégique et techniques), deviennent des Comités de Pilotage et des Comités Techniques comme dans les autres territoires). Leurs périmètres sont recalés, selon des logiques fonctionnelles et opérationnelles, et non plus uniquement institutionnelles, et en anticipation des futures conventions opérationnelles NPNRU (majoritairement multisites) ;
- Les instances de définition et de suivi strictement techniques restent définies à l'échelle strictement locale (et décrits dans les conventions opérationnelles correspondants), en fonction des contextes et besoins des partenaires.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

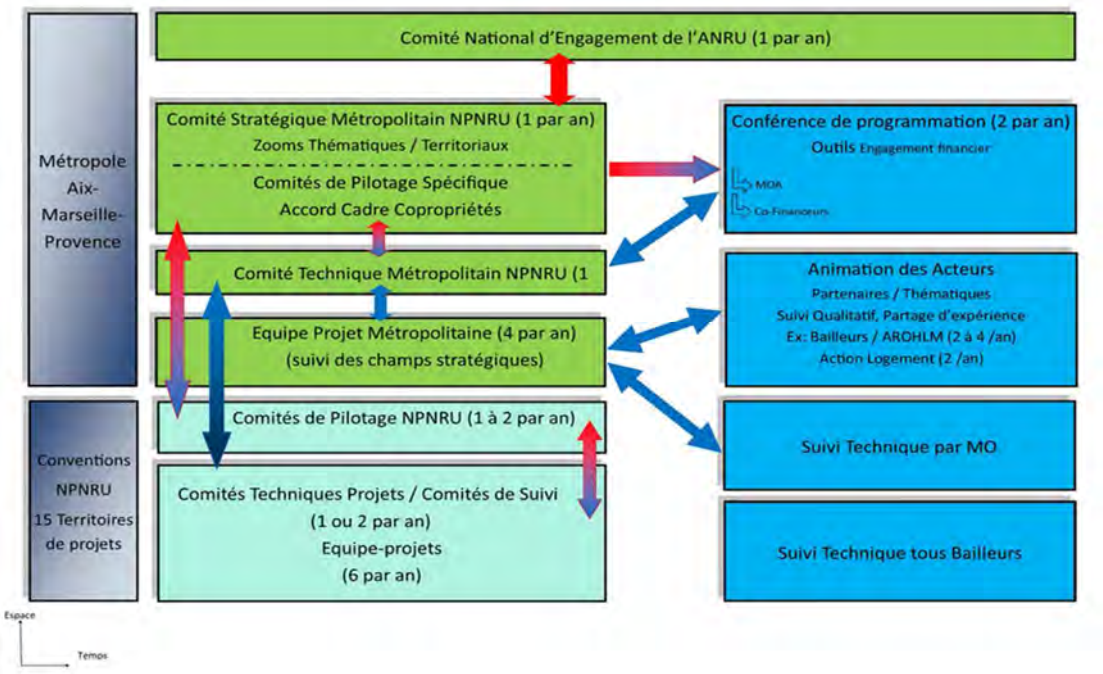



*Schéma des instances actualisé*

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

Le territoire du Pays d'Aix, à travers sa direction politique de la ville est le pilote du Contrat de ville qui repose sur 3 piliers qui sont la cohésion sociale, le cadre de vie et la rénovation urbaine, l'emploi et le développement économique et des priorités transversales que sont la jeunesse, égalité femmes hommes, la lutte contre les discriminations et la promotion de la citoyenneté et des valeurs de la République.

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

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

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

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

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

La ville d'Aix-en-Provence s'est engagée ainsi à mettre en place une équipe dédiée, rattachée à la direction de la citoyenneté et proximité et à la Direction Générale des Services, est mobilisée et mandatée sur les missions principales liées à la mise en œuvre du contrat de ville, qu'elle exercera en lien étroit avec la direction Politique de la Ville du Territoire.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Ainsi, en matière d'animation opérationnelle des projets de renouvellement urbain 1 et 2 (participation à l'élaboration de la convention, coordination, mise en œuvre, suivi du projet et évaluation, articulation avec le contrat de ville), la ville :

- Participera à la définition et l'élaboration des enjeux stratégiques ;
- Contribuera à la rédaction de la convention ;
- Assurera la conduite et le suivi d'opération du programme de renouvellement urbain d'Encagnane
- Sera en charge de la mise en place, l'animation et le suivi de la maison de projets ;
- Participera à toutes les instances techniques et de pilotage du programme de renouvellement urbain d'Encagnane ;

## Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, le porteur de projet et la commune d'Aix-en-Provence, selon les principes décrits à l'article 7.1, conduisent le pilotage opérationnel des projets.
Ils mobilisent pour cela :
**Une équipe d'échelle métropolitaine constituée et en cours de renforcement** :

- Chef de service RU au sein d'une Direction Habitat et PV : recruté le 1/09/18 (renforcement 2 ETP prévus en 2019, notamment sur suivi administratif et financier)
- Référente thématique habitat privé recrutée au sein de la DHPV, en responsabilité des autres outils métropolitains (accord cadre copropriété notamment)
- Référent thématique Habitat social recruté au sein de la DHPV, lien avec PLH
- Référent thématique mobilité, recrutement en cours, lien avec PDU
- Référent thématique économie, recrutement en cours
- Référente thématique ville durable (poste financé dans le cadre du PIA) identifiée

Un choix de positionner les référents au sein des DGA concernées pour garantir leur légitimité et leur efficience
**Des équipes opérationnelles aguerries,** issues des programmes précédents (PNRU et PNRQAD) et renforcées dans le cadre des protocoles de préfiguration NPNRU (à l'heure actuelle : une quarantaine d'ETP mobilisés sur les 3 programmes, dont environ la moitié au sein du GIP MRU). Ces équipes ont été progressivement transférées des communes à la métropole (échelon CT), mais dans un positionnement (y compris géographique) permettant le maintien d'une indispensable proximité aux territoires et projets.
**Perspectives et besoins inscrits à la présente convention**
La période de préfiguration du NPNRU (2019 – 2020) verra la montée en puissance et en compétence du niveau métropolitain, avec des impératifs de mutualisation et d'optimisation de compétences et d'outils, au niveau des services mais également des opérateurs : SEM/SPL, agences d'urbanisme, OPHLM…
En parallèle, le besoin de portage technique au plus près du terrain, auprès du Maire, s'inscrit clairement et fortement dans la durée, indépendamment des perspectives d'évolution administrative
**Afin de répondre au mieux à l'impératif de maintien d'une capacité de pilotage technique et opérationnel** à la hauteur des enjeux urbains et sociaux des quartiers, dans un double contexte :

- De maturation progressive du NPNRU, et de tuilage opérationnel et financier avec les premiers programmes,
- De forte évolution institutionnelle, avec une stabilisation prévisible à l'échéance de la phase de préfiguration (courant 2020), la présente convention cadre intègre le financement de l'ensemble des postes dédiés dans une convention cadre métropolitaine, et sera amendée en fonction :
- Du fléchage progressif des moyens nécessaires aux conventions opérationnelles signées ;
- De l'évolution éventuelle des institutions et organisations.

***Suivi opérationnel : équipe projet***

L'équipe projet se compose des services de la Métropole Aix-Marseille Provence et de la Ville d'Aix-en-Provence, des services de la DDTM, des services de la SPLA Pays d'Aix Territoires, des bailleurs sociaux Pays d'Aix Habitat Métropole, Famille et Provence. Son rôle est de veiller à la bonne coordination des opérations.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

L'équipe projet se réunit, a minima une fois par mois, lors de réunion de coordination projet, à l'initiative de de la Métropole Aix-Marseille Provence et de la Ville d'Aix-en-Provence. Elle continuera à se réunir en phase opérationnelle de manière régulière.

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

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

La Ville d'Aix-en-Provence s'est appuyée sur des ateliers de concertation pour nourrir le projet de renouvellement urbain du quartier. En effet, elle a réalisé six ateliers de concertation en partenariat avec l'Adéus (Agence D'Études Urbaines & Sociales) et des permanences avec la Compagnie des Rêves Urbains, au cours desquels les habitants ont été invités à s'exprimer sur leur vision du quartier. Ces différentes interventions ont alimenté la définition des secteurs de projet avancés dans la présente convention.

Les Ateliers de concertation par l'Adéus (2016/2017)

La ville d'Aix-en-Provence a été accompagnée par l'Adéus (Agence D'Études Urbaines & Sociales) pendant un an et demi au cours duquel a été mis en place un dispositif d'animation et de concertation à l'attention des habitants du quartier d'Encagnane.

Ce dispositif s'est appuyé sur l'organisation de 6 ateliers thématiques :

- Qualité et fonctionnement des espaces extérieurs
- Logements et habitat
- Vivre ensemble
- Equipements et activités économiques
- Comment les hypothèses des habitants ont-elles été intégrées au projet ? Présentation des hypothèses de projet
- Comment poursuivre la participation des habitants dans la co-production et la mise en œuvre du projet ?

Permanences sur le quartier par la Compagnie des Rêves urbains (2016/2018)

Un outil d'information sur le projet de renouvellement urbain d'Encagnane a été réalisé sous le nom de *« l'Infomobile »* dans le cadre du Contrat de ville. 4 numéros ont été créés entre 2016 et 2018, 500 exemplaires ont été diffusés lors de chaque permanence qui se sont tenues en différents lieux du quartier d'Encagnane : jardins partagés, commerces, cafés, mairie annexe, bâtiment des associations, CPAM, IUT, lieux de culte, structure de proximité, centre social, écoles, crèche... 220 personnes ont été rencontrées sur un total de 10 permanences.

La continuité de la participation citoyenne

Encagnane est un quartier qui bénéficie d'un tissu associatif solide, mobilisé dans plusieurs thématiques et notamment dans celle de l'environnement : l'ADAVA pour le développement des mobilités alternatives, le CPIE pour l'accompagnement des jardins partagées avec lequel un partenariat a déjà été engagé avec le bailleur Famille et Provence sur trois jardins du quartier, mais aussi celle de la valorisation des initiatives citoyennes avec le projet « Easipourtous » : permanences de café voisins dans le quartier ainsi que la création d'une plateforme citoyenne et collaborative permettant aux habitants mais aussi aux partenaires de mettre en réseau et de soutenir un projet innovant dans le quartier. A travers la Direction Citoyenneté et Proximité, la Ville, a dans ses missions l'animation du quartier d'Encagnane. Elle exerce cette compétence à travers des projets qu'elle finance dans le cadre du Contrat de Ville ou qu'elle encourage comme le Festival d'Encagnane dont la première édition débutera en Juin 2019 : les associations présentes sur le quartier



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

proposent pendant une semaine des animations et des expositions dont une exposition sur la mémoire du quartier.
Le Conseil Citoyen est associé à chaque phase de la programmation du Contrat de Ville (rédaction de la note de cadrage, instruction des dossiers, participation aux instances de décisions : comité technique et comité de pilotage). Il participe aux réunions de concertation du projet de renouvellement urbain et est invité aux diagnostics en marchant organisés dans le cadre de la **Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.**
Pour affirmer la dynamique de participation des habitants, la ville d'Aix-en-Provence va être accompagnée par un bureau d'étude qui contribuera à valoriser les initiatives locales. Il s'agira pour le titulaire de prévoir des temps réguliers d'échange avec les habitants sur les orientations du projet, de contribuer à la réflexion sur les espaces publics et de maintenir la participation sur le NPRU en lien avec toutes les parties prenantes du projet. Des ateliers de participation seront proposés aux habitants : ateliers d'information en particulier sur les projets qui suscitent beaucoup d'interrogations ; ateliers pédagogiques en lien avec les écoles du quartier pour sensibiliser les enfants aux transformations de leur quartier et à l'aménagement ; des rencontres en pied d'immeuble ; une réflexion autour de la maison du projet.

## Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

***ORGANISATION DU TERRITOIRE DU PAYS D'AIX***

La direction de la politique de la ville pilote le projet global du renouvellement urbain. En ce sens, elle est garante de son état d'avancement, de la mise en œuvre de la convention et de la coordination des différents maitres d'ouvrages. **Une équipe d'échelle territoriale constituée et en cours de renforcement :**

- 1 directrice de la politique de la ville en charge du dossier de renouvellement urbain (1/4 ETP)
- 1 assistante (1/10 ETP)
- 1 chef de service rénovation urbaine (1/2 ETP) à recruter
- 1 chargé de mission rénovation urbaine (1/2 ETP) à recruter
- 1 chargé d'opération rénovation urbaine (1/2 ETP) à recruter

Par ailleurs, la Métropole a confié à la SPLA la concession d'aménagement d'Encagnane qui assure la maîtrise d'ouvrage avec 2 chefs de projet dédiés à temps partiel ainsi qu'un chargé d'opération en charge des études chantiers.

***ORGANISATION DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE***

L'équipe opérationnelle de la Direction Citoyenneté et Proximité de la Ville d'Aix-en-Provence se mobilise autour du projet de renouvellement urbain avec :

- La Directrice de la Direction Citoyenneté et Proximité, en lien avec la Métropole, copilote et coordonne le projet de renouvellement urbain d'Encagnane à **35%** de temps
- Le chef de projet renouvellement urbain est mobilisé à **80%** de temps
- Une assistante de projet renouvellement urbain est mobilisée à **80%** de temps

***ORGANISATION DE PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE***

Afin de contribuer au projet de rénovation urbaine du quartier d'Encagnane et de participer aux différents groupes de travail et instances décisionnelles, Pays d'Aix Habitat Métropole a mis en place une équipe projet pluridisciplinaire regroupant ses différents services :

- Gestion locative
- Maîtrise d'ouvrage
- Gestion de proximité
- Services financiers



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

L'office a spécifiquement recruté un responsable de programme attaché à ce projet (0,5 ETP) chargé de gérer la totalité des opérations de maîtrise d'ouvrage tant en phase études qu'en phase chantier.

Il est également prévu le recrutement d'un chargé de relogement (1 ETP).

Afin de limiter les créations de postes en interne, l'office aura recours à l'externalisation pour les missions suivantes :

- Assistance à la maîtrise d'ouvrage (démolitions, réhabilitations lourdes, etc.)
- Commercialisation des programmes d'accession

Le comité de direction et le conseil d'administration sont chargés de vérifier et valider les documents et décisions engageant l'office.

L'interlocuteur désigné est Laurent Antonetti, responsable de programmes.

## Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

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

La démarche du dispositif local d'évaluation sera structurée en lien étroit autour de la démarche d'évaluation du Contrat de Ville de la Métropole Aix-Marseille. Elle intégrera une démarche participative en impliquant le Conseil Citoyen d'Encagnane.
Deux temps dédiés à l'évaluation sont déjà identifiés et permettront de :

- Dresser un bilan à mi-parcours de l'avancement du projet de renouvellement urbain
- En fin de parcours, un bilan général afin d'apprécier les réussites et les enjeux demeurant sur le quartier d'Encagnane.

Dès le démarrage du projet, différents diagnostics et études permettront à terme d'établir un bilan du projet et notamment :

- Une étude de peuplement menée par l'ADIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) à l'échelle des QPV de la Métropole, dont le quartier d'Encagnane
- Les études de l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix (AUPA)
- Le portrait de quartier d'Encagnane issu de l'étude du COMPAS

De plus, le Centre de Ressources pour la Politique de la Ville Provence-Alpes-Côte d'Azur (CRPV) accompagne la Métropole autour des projets de renouvellement urbain, mettant à sa disposition des ressources (information, documentation, expérience…). Dans leurs missions, ils tiennent compte d'une part de l'évolution des politiques publiques et des transformations qu'elles induisent, et d'autre part des réalités



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

territoriales, c'est-à-dire des besoins identifiés sur le terrain et des systèmes d'acteurs locaux. À ce titre, ils constituent des observateurs privilégiés des dynamiques territoriales urbaines.

## Article 8. L'accompagnement du changement

### Article 8.1 Le projet de gestion

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

Le projet de gestion nécessite **une coopération de l'ensemble des acteurs impliqués** dans la gestion du quartier : services de la Ville d'Aix-en-Provence, services de la Métropole Aix Marseille, bailleurs sociaux, syndicats des copropriétés, associations, habitants et usagers du quartier. Le projet de gestion prévoit une démarche à la fois coordonnée et partagée entre les habitants et les services qui ont la responsabilité de sa gestion au quotidien.

La **Gestion Urbaine et Sociale de Proximité** est organisée autour de la mutualisation des expériences et la coordination des différents acteurs d'Encagnane permettant l'amélioration du cadre de vie des habitants du territoire.

La Ville d'Aix-en-Provence organise en trois temps la GUSP :

- Le court terme : agir efficacement avec les différents services pour résoudre les problèmes d'urgence (encombrants trop encombrants, trouble à la tranquillité publique…)
- Le moyen terme : déployer une stratégie adaptée avec les différents partenaires
- Le long terme : pérennisation des actions et concrétisation de nouveaux projets avec et pour les habitants
- Le conseil citoyen et les associations présentes sur le territoire sont associés à chaque réunion de gestion Urbaine et Sociale de Proximité ainsi qu'aux diagnostics en marchant.

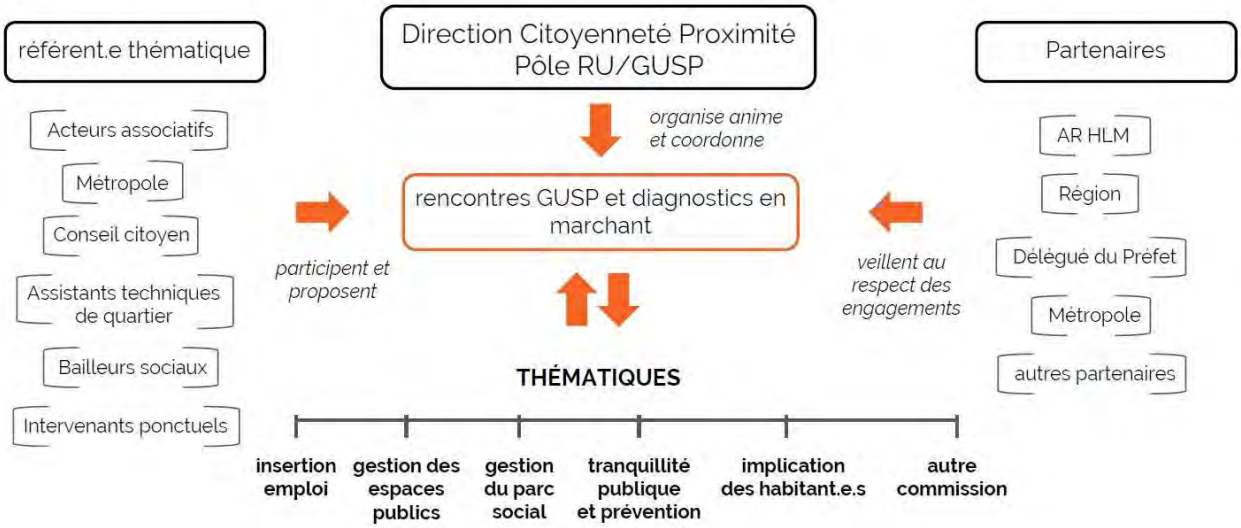
**La communication de la GUSP** s'articule autour de trois outils :

- Les lettres d'information à destination des habitants du territoire
- Les panneaux d'informations sur site
- Les comptes rendus des diagnostics en marchant, partagés à tous les acteurs du territoire



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**L'organisation de la GUSP** de la Ville d'Aix-en-Provence se décline comme suit :




- Des ateliers de concertation et d'information à destination des habitants et des acteurs ont été menés et vont continuer à s'amplifier, notamment dans l'appropriation des espaces publics.
- Les jardins d'Encagnane : trois sites dédiés à la dynamique jardinière, engagés par le bailleur Famille & Provence et soutenus dans le cadre du Contrat de Ville. Ces espaces permettent aux habitants du quartier de se retrouver et d'échanger autour de la dynamique jardinière et citoyenne. Véritable facteur de lien social, les jardins d'Encagnane sont devenus des lieux de proximité. Cette dynamique est prise en compte dans les prescriptions paysagères du projet de renouvellement urbain.
- La mise en place de chantiers d'embellissement, un partenariat entre la Ville, une structure d'insertion et les bailleurs sociaux, signataires de la convention, permettant l'amélioration du cadre de vie du quartier.

A travers la politique de prévention développée dans le cadre du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance, la Ville d'Aix-en-Provence intègre pleinement dans sa stratégie les enjeux de développement du quartier inhérent à l'accompagnement du projet de renouvellement urbain dans toutes ses composantes :

- Développement d'actions de prévention et de médiation en direction des jeunes du quartier notamment dans l'animation en pieds d'immeuble hors temps scolaire et d'animations sportives de proximité
- Mise en place de chantier citoyens et bénévoles à destination des jeunes par l'accompagnement des structures de proximité permettant d'intervenir sur le cadre de vie et de prévenir des dégradations par une appropriation des espaces
- Suivi opérationnel du quartier à travers une veille territoriale associant l'ensemble des acteurs de prévention et de sécurité
- Accompagnement sur le volet prévention situationnelle les enjeux d'urbanisme et de construction (en lien avec la Direction Départementale de la Sécurité Publique)



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

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

- Repérant les candidats potentiels (en priorité au public résidant en QPV
    - Formant les bénéficiaires
    - Recrutant les demandeurs après examen des candidatures
    - Insérant les bénéficiaires dans le marché de l'emploi traditionnel

Sur la base d'un coût horaire moyen de 30 euros pour les opérations de travaux et les marchés d'étude et sur la base des investissements prévisionnels identifiés dans la maquette financière, l'objectif global à atteindre s'élève à 255 086 heures d'insertion.
Deux dispositifs seront mobilisés :

- La clause d'insertion : pourcentage d'heurs réservées par rapport au nombre d'heures total
- Les marchés réservés à des entreprises d'insertion agréées par la DIRECCTE *(article 36 de l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015.)*
- Le pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique sont détaillés dans la charte locale d'insertion annexée à la présente convention.

## Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

**L'Art et Vous** est un projet porté par le Centre Social et Culturel La Provence, réalisé en collaboration étroite avec les habitants du quartier d'Encagnane d'Aix-en-Provence et le bailleur Famille & Provence, soutenu dans le cadre du Contrat de Ville.

La première édition s'est tenue en 2017 avec l'artiste Thomas REBISCHUNG qui a été retenu pour créer une œuvre participative sur une logette du parc Famille et Provence. Le projet intitulé *ORTHOGRAF* a répondu à la thématique « identité et mutation du quartier ». L'œuvre, co-construite avec les habitants du quartier, est une peinture de 14 mètres de long. L'artiste, Thomas REBISCHUNGH, est allé à la rencontre des habitants avec le dessin comme outil de médiation, permettant ainsi rencontres et échanges. Il a mis en œuvre des collages provisoires des paroles récoltées sur les murs du quartier. Les habitants les ont accueillis avec enthousiasme, créant ainsi de nouveaux lieux de vie et d'expression.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

La deuxième édition s'est tenue en 2018 avec l'artiste Russ qui a investi le quartier et est venu à la rencontre des habitants. Son œuvre, co élaborée avec les jeunes du quartier, retrace par des symboles, la mémoire du quartier.





L'ensemble des œuvres créées permettent la création d'un parcours artistique à l'échelle du quartier, matérialisé sous la forme d'un livret de poche actualisé chaque année. Des visites guidées ont lieu tout au long de l'année, proposant une déambulation, en partant du centre-ville d'Aix en Provence et parcourant le quartier. Petit à petit, les habitants deviennent eux-mêmes médiateurs et guides de ces œuvres.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

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

La présente convention pluriannuelle détaille l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'Anru. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.
Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. La date de signature de la présente convention vaut autorisation de démarrage des opérations inscrites dans ce plan de financement (sauf autorisation anticipée de démarrage accordée avant la signature de la présente convention). L'Anru ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

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

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

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'Anru.
Le cas échéant, les cofinancements obtenus dans le cadre de l'axe 1 de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du Programme d'investissements d'avenir (PIA) (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.2.4 de la présente convention.
Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'Anru est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations l'assiette prévisionnelle de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant prévisionnel du concours financier de l'Anru, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

Le démarrage des opérations correspond au lancement opérationnel tel que défini dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU.

La date de prise compte des dépenses des opérations est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous.

#### *Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'Anru*

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Sans objet

- **L’accompagnement des ménages**

  - Les actions et les missions d’accompagnement des ménages

Sans objet

  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet

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

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

Sans objet

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

La SPLA Pays d’Aix Territoires, dans le cadre de sa concession d’aménagement avec la Métropole Aix Marseille, coordonnera le projet urbain et l’ordonnancement des actions menées.

La coordination interne des organismes HLM
Sans objet



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

### *Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru*

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention Anru | Montant prévisionnel du concours financier | Date de prise en compte des dépenses | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Démolition Bâtiment Calendal 104 logements | … | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 302 207€ | 34% | 1 462 750€ | | | |
| Démolition Bâtiment Méjanes 70 logements | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 853 043 | 34% | 970 035 € | | | |

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

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

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

| Libellé précis | IDTOP | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention Anru | Montant prévisionnel du concours financier | Date de prise en compte des dépenses | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Concession d'aménagement | | QP013014 | MAMP / SPLA | 8 222 824 € | 20,5% | 1 687 950 € | | | |

Les aménagements ci-dessus sont intégrés à l'opération d'ensemble Phares et Balises porté par le concessionnaire de la Métropole « SPLA ». Cette opération intègre des acquisitions, des travaux de démolition, réalisation d'espaces publics et cessions de charges foncière, générant un déficit d'opération et le déficit est financé pour partie par l'ANRU, (cf maquette ANRU).
Il convient de préciser à ce stade que dans le bilan d'opération estimé à 9 731 236 €, des éléments importants de ce bilan d'aménagement ne sont pas connus à ce jour, il s'agit de l'estimation des Domaines dont l'avis est attendu et qui sera nécessaire in fine pour finaliser les acquisitions nécessaires à l'opération d'aménagement.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## *Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru*

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

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

| | Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru | Dont hors-QPV et dans la commune | Dont hors-QPV et hors commune | Cas dérogatoire | Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5) |
|---|---|---|---|---|---|
| PLUS neuf | 69 | 40 | | | |
| PLUS AA | | | | | |
| *Total PLUS* | 69 | 40 | | | |
| % PLUS sur le total programmation | | | | | |
| PLAI neuf | 105 | 50 | | | |
| PLAI AA | | | | | |
| *Total PLAI* | 105 | 50 | | | |
| *% PLAI sur le total programmation* | | | | | |
| *Total programmation* | 174 | 90 | | | |

| Libellé précis (adresse...) | IDTOP | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI) | Montant prévisionnel du concours financier | | | *Date de prise en compte des dépenses* | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | volume de prêt bonifié | subvention | Total concours financier | | | |
| Création de logement social îlot 13 | | QP013014… | Pays d'Aix Habitat Métropole | PLAI : 33 | 305 118 € | 330 000 €… | 635 118 € | … | | |
| | | | | total | 305 118 € | 330 000 €… | 635 118 € | … | | |
| Création de logement social îlot 14 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | PLS : 27 | | | | | | |
| | | | | PLAI : 3 | | | | | | |
| | | | | Total | 27 738 € | 30 000 € | 57 738 € | | | |
| Création de | | QP013014 | Pays d'Aix | PLUS : 29 | 272 020 € | 0 € | 272 020 € | | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| logement social îlot 15 | | | Habitat Métropole | Total | 272 020 € | 0 € | 272 020 € | | | |
| Création de logement social îlot 16 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | PLAI : 19 | 175 674 € | 190 000 € | 365 674 € | | | |
| | | | | Total | 175 674 € | 190 000 € | 365 674 € | | | |
| Création logement social hors site | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | PLUS : 40 | | | | | | |
| | | | | PLAI : 50 | | | | | | |
| | | | | Total | 837 500 € | 500 000 € | 1 337 500 € | | | |

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

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet

- **La résidentialisation de logements**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

## Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'Anru

En complément des opérations co-financées à la fois par l'Anru et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

***Opérations bénéficiant de la participation du Département des Bouches du Rhône***

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle Département | Taux de subvention Département | Montant prévisionnel de subvention Département | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Création logement social îlot 13 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 643 100 € | 9% | 417 879 € | | |
| Création de logement social îlot 14 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 221 000 € | 9% | 379 890 € | | |
| Création de logement social îlot 15 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 080 300 € | 9% | 367 227 € | | |
| Création de logement social îlot 16 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 673 300 € | 9% | 240 597 € | | |
| Création logement social hors site | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 12 600 000 € | 9% | 1 134 000 € | | |
| Création résidence intergénérationnelle îlot D | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 13 363 502 € | 8% | 1 069 080 € | | |
| Réhabilitation Méjanes | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 547 840 € | 7% | 318 349 € | | |
| Réhabilitation Calendal | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 136 960 € | 7,5% | 85 272 € | | |
| Réhabilitation Zodiaque | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 14 795 000 € | 6% | 887 700 € € | | |
| Réhabilitation Esquirou, Rigaou, Agasso, Lou grillet, Cigaloun, Dindoulette, et Cardalino | | QP013014 | Famille et Provence | 8 100 000 € | 6% | 486 000 € | | |
| Aménagement Place Romée de Villeneuve | | QP013014 | MAMP / SPLA | 3 400 953 € | 7,5% | 255 071 € | | |
| Aménagement avenue du 8 mai | | QP013014 | MAMP / SPLA | 3 163 374 € | 7,5% | 237 253 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aménagement centralité de proximité « proxi » | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 7,5% | 94 608 € | | |
| Aménagement centralité de proximité « la poste» | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 7,5% | 94 608 € | | |
| Aménagement centralité de proximité « Henriot/Vaudoyer» | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 7,5% | 94 608 € | | |
| Aménagement centralité de proximité « Nautilus/Giono» | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 7,5% | 94 608 € | | |
| Aménagement centralité de proximité « Raymond Lopez» | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 7,5% | 94 608 € | | |
| Aménagement Place et parvis | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 545 888 € | 7,5% | 115 942 € | | |
| Aménagement création nouvelle voie | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 910 717 € | 7,5% | 143 304 € | | |
| Aménagement création parking de surface | | QP013014 | MAMP / SPLA | 234 975 € | 7,5% | 17 623 € | | |
| Aménagement Boulodrome | | QP013014 | MAMP / SPLA | 247 342 € | 7,5% | 18 551 € | | |
| Aménagement merlon planté | | QP013014 | MAMP / SPLA | 742 026 € | 7,5% | 55 652 € | | |
| Equiment numérique îlot A | | QP013014 | MAMP / SPLA | 3 710 130 € | 11% | 408 114 € | | |
| Réhabilitation groupe scolaire P. Arène (REP) et déplacement crèche | | QP013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 4 440 000 € | 11% | 407 000 € | | |
| Œuvre culturelle | | QP013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 600 000 € | 11% | 55 000 € | | |
| Restructuration et extension Maternelle Giono | | QP013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 2 950 000 € | 11% | 324 500 € | | |
| Rénovation gymnase Coulange | | QP013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 720 000 € | 11% | 66 000 € | | |
| Accompagnement relogement Calendal Méjanes | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 580 000 € | 35% | 203 000 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

***Opérations bénéficiant de la participation de la Région***

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle Région | Taux de subvention Région | Montant prévisionnel de subvention Région | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Réhabilitation Méjanes | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 547 840 € | 2,3% | 105 000 € | | |
| Réhabilitation Calendal | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 136 960 € | 9,1% | 103 000 € | | |
| Réhabilitation Esquirou, Rigaou, Agasso, Lou grillet, Cigaloun, Dindoulette, et Cardalino | | QP013014 | Famille et Provence | 8 100 000 € | 6,8% | 548 000 € | | |
| Réhabilitation logements résidence les facultés PDS | | QP013014 | Copro | 2 300 000 € | 4,34 % | 100 000 € | | |
| Réhabilitation groupe scolaire P. Arène (REP) et déplacement crèche | | QP013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 3 700 000 € | 10% | 370 000 € | | |
| Rénovation gymnase Coulange | | QP013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 600 000 € | 10% | 60 000 € | | |

## Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

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

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle ANAH | Taux de subvention ANAH | Montant prévisionnel de subvention ANAH | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Travaux parties communes les facultés PDS | | QP013014 | Copro | 8 615 000 € | 50 % | 4 226 000 € | … | … |
| Réhabilitation logements résidenc les facultés PDS | | QP013014 | Copro | 2 300 000 € | 45,37 % | 1 043 625 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AMO plan de sauvegarde les facultés | | QP013014 | MAMP / SPLA | 400 000 € | 50 % | 200 000 € | | |
| Aide au redresement de la gestion | | QP013014 | Copro | 150 000 € | 100 % | 150 000 € | | |
| GUSP les facultés PDS | | QP013014 | Copro | 180 000 € | 41,66 % | 75 000 € | | |
| Coordonnateur du PDS (Etat) | | QP013014 | Etat | 43 200 € | 41,66 % | 18 000 € | | |

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

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'Anru sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'Anru sont présentées ci-après.

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle CDC | Taux de subvention CDC | Montant prévisionnel de subvention CDC | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Création logement locatif intermédiaire îlot 1 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 238 160 € | 88% | 1 089 581 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 2 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 238 160 € | 88% | 1 089 581 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 3 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 238 160 € | 88% | 1 089 581 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 4 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 785 860 € | 88% | 2 451 557 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 7 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 238 160 € | 88% | 1 089581 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 8 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 928 620 € | 88% | 817 186 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 9 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 321 550 € | 88% | 2 042 964 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 12 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 3 869 250 € | 88% | 3 404 940 € | | |
| Création logement social îlot 13 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 643 100 € | 52% | 2 242 525 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Création de logement social îlot 14 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 221 000 € | 72,3% | 3 052 854 € | | |
| Création de logement social îlot 15 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 080 300 € | 62,1% | 2 492 254 € | | |
| Création de logement social îlot 16 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 673 300 € | 52% | 1 395 871 € | | |
| Création logement social hors site | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 12 600 000 € | 56,3% | 7 258 852 € | | |
| Création résidence intergénérationnelle îlot D | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 13 363 502 € | 77,3% | 10 690 802 € | | |
| Réhabilitation Méjanes | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 547 840 € | 56,6% | 2 619 723 € | | |
| Réhabilitation Calendal | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 136 960 € | 49,9% | 572 496 € | | |
| Réhabilitation Zodiaque | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 14 765 000 € | 53,8 % | 9 586 840 € | | |
| Réhabilitation Esquirou, Rigaou, Agasso, Lou grillet, Cigaloun, Dindoulette, et Cardalino | | QP013014 | Famille et Provence | 8 100 000 € | 37,2% | 3 016 000 € | | |
| Ilot B stationnement silo bât 5 à 11 (143) | … | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 3 449 160 € | 88% | 3 035 261 € | … | … |
| Ilot C stationnement silo bât 12 à 16 (122) | … | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 6 716 490 € | 88% | 5 910 511 € | | |

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

***Opérations bénéficiant de la participation de la Métropole Aix Marseille Provence – Territoire du Pays d'Aix***

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé complet) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention | Montant prévisionnel de subvention | Date de lancement opérationnel (semestre | Durée de l'opération en semestr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Démolition Bâtiment Calendal 104 logements | … | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat | 4 302 207€ | 30% | 1 290 662 € | … | … |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Métropole | | | | | |
| Démolition Bâtiment Méjanes 70 logements | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 853 043 | 30% | 855 913 € | | |
| Démolition Phares et Balises | | QP1013014 | MAMP / SPLA | 280 000 € | 100% | 280 000€ | | |
| Démolition Ecole Giono | | QP1013014 | MAMP / SPLA | 210 000 € | 100% | 210 000 € | | |
| Création logement social îlot 13 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 643 100 € | 11,9% | 552 689 € | | |
| Création de logement social îlot 14 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 221 000 € | 4,1% | 173 346€ | | |
| Création de logement social îlot 15 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 080 300 € | 10,1% | 410 199€ | | |
| Création de logement social îlot 16 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 673 300 € | 11,9% | 318 282 € | | |
| Création logement social hors site | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 12 600 000 € | 11,2% | 1 406 448 € | | |
| Réhabilitation Méjanes | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 547 840 € | 13,1% | 595 200 € | | |
| Réhabilitation Calendal | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 136 960 € | 13,1% | 148 800 € | | |
| Réhabilitation Zodiaque | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 14 765 000 € | 9,2% | 1 361 460 € | | |
| Réhabilitation Esquirou, Rigaou, Agasso, Lou grillet, Cigaloun, Dindoulette, et Cardalino | | QP013014 | Famille et Provence | 8 100 000 € | 30% | 2 430 000 | | |
| Travaux parties communes les facultés PDS | | QP013014 | Copro | 7 650 000 € | 12,4% | 950 000 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Réhabilitation logements résidence les facultés PDS | | QP013014 | Copro | 2 300 000 € | 18,9% | 434 750 € | | |
| Aménagement Place Romée de Villeneuve | | QP013014 | MAMP / SPLA | 3 400 953 € | 92,5% | 3 145 882 € | | |
| Aménagement avenue du 8 mai | | QP013014 | MAMP / SPLA | 3 163 374 € | 92,5% | 2 926 121 € | | |
| Aménagement centralité de proximité « proxi » | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 92,5% | 1 166 836 € | | |
| Aménagement centralité de proximité « la poste» | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 92,5% | 1 166 836 € | | |
| Aménagement centralité de proximité « Henriot/Vaudoyer» | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 92,5% | 1 166 836 € | | |
| Aménagement centralité de proximité « Nautilus/Giono» | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 92,5% | 1 166 836 € | | |
| Aménagement centralité de proximité « Raymond Lopez» | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 261 444 € | 92,5% | 1 166 836 € | | |
| Aménagement Place et parvis | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 545 888 € | 56,1% | 867 296 € | | |
| Aménagement création nouvelle voie | | QP013014 | MAMP / SPLA | 1 910 717 € | 56,8% | 1 085 413 € | | |
| Aménagement création parking de surface | | QP013014 | MAMP / SPLA | 234 975 € | 56,2% | 132 102 € | | |
| Aménagement Boulodrome | | QP013014 | MAMP / SPLA | 247 342 € | 56,7% | 140 131 € | | |
| Aménagement merlon planté | | QP013014 | MAMP / SPLA | 742 026 € | 56,2% | 416 984 € | | |
| AMO NPRU | | QP013014 | MAMP | 300 000 € | 100 % | 250 000 € | | |
| AMO plan de sauvegarde les facultés | | QP013014 | MAMP / SPLA | 400 000 € | 25% | 100 000 € | | |
| Concession (frais+honoraires+études+relevés…) | | QP013014 | MAMP / SPLA | 2 400 000 € | 100% | 2 400 000 € | | |
| Financement équipe projet | | QP013014 | MAMP / Ville | 500 000 € | 50% | 250 000 € | | |
| GUSP facultés | | QP013014 | copro | 150 000 € | 58,3% | 75 000 € | | |
| Mission d'évaluation | | QP013014 | MAMP | 80 000 € | 100% | 80 000 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Communication / concertation | | QP013014 | MAMP | 300 000 € | 100% | 300 000 € | | |

***Opérations bénéficiant de la participation de la Ville d'Aix-en-Provence***

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention | Montant prévisionnel de subvention ville | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Acquisition bâtiment phares et balises | … | QP1013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 1 292 288 € | 100 % | 1 087 982 € | … | … |
| Résidentialisation PAH M | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 540 960 € | 30 % | 162 288 € | | |
| Résidentialisation Fet P | | QP1013014 | Famille et Provence | 240 000 € | 30 % | 72 000 € | | |
| Equipement numérique îlot A | | QP1013014 | MAMP / SPLA | 4 452 156 € | 48,6% % | 1 802 016 € | | |
| Réhabilitation groupe scolaire P. Arène (REP) et déplacement crèche | | QP1013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 4 440 000 € | 79% | 3 330 000 € | | |
| Œuvre culturelle | | QP1013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 600 000 € | 89% | 500 000 € | | |
| Restructuration et extenson Maternelle Giono | | QP1013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 3 450 000€ | 89% | 2 950 000€ | | |
| Rénovation gymnase Coulange | | QP1013014 | Ville d'Aix-en-Provence | 720 000 € | 79% | 540 000 € | | |
| Financement équipe projet | | QP013014 | MAMP / Ville | 500 000 € | 50% | 250 000 € | | |
| Accompagnement relogement Calendal / Méjanes | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 580 000 € | 30% | 174 000 € | | |

***Opération bénéficiant de la participation de l'Etat***

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention | Montant prévisionnel de subvention Etat | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Coordonnateur du PDS (Etat) | | QP013014 | Etat | 43 200 € | 41,66 % | 18 000 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

***Opérations bénéficiant de la participation de Pays d'Aix Habitat Métropole***

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention | Montant prévisionnel de subvention PAHM | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Démolition Bâtiment Calendal 104 logements | … | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 302 207€ | 36% | 1 548 795 € | … | … |
| Démolition Bâtiment Méjanes 70 logements | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 853 043 | 36% | 1 027 095 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 1 | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 125 600 | 12 % | 148 579 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 2 | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 125 600 | 12 % | 148 579 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 3 | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 125 600 | 12 % | 148 579 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 4 | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 532 600 € | 12 % | 334 303 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 7 | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 125 600 € | 12 % | 148 579 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 8 | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 844 200 € | 12 % | 111 434 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 9 | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 110 500 € | 12 % | 278 586 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 12 | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 3 517 500 € | 12 % | 464 310 € | | |
| Création logement social îlot 13 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 643 100 € | 13,2% | 612 889 € | | |
| Création de logement social îlot 14 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 221 000 € | 13,2% | 557 172€ | | |
| Création de logement social îlot 15 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 080 300 € | 13,2% | 538 600€ | | |
| Création de logement social îlot 16 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 673 300 € | 13,2% | 352 876 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Création logement social hors site | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 12 600 000 € | 13,2% | 1 663 200 € | | |
| Création résidence intergénérationnelle îlot D | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 13 363 502 € | 12% | 1 603 620 € | | |
| Réhabilitation Méjanes | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 547 840 € | 20% | 909 568 € | | |
| Réhabilitation Calendal | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 136 960 € | 20% | 227 392 € | | |
| Réhabilitation Zodiaque | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 14 765 000 € | 20 % | 2 959 000 € | | |
| Résidentialisation PAHM | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 450 800 € | 70 % | 378 672 € | | |

***Opérations bénéficiant de la participation de Famille et Provence***

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention | Montant prévisionnel de subvention Famille et | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Réhabilitation Esquirou, Rigaou, Agasso, Lou grillet, Cigaloun, Dindoulette, et Cardalino | | QP013014 | Famille et Provence | 8 100 000 € | 20% | 1 620 000 € | | |
| Résidentialisation FetP | | QP013014 | Famille et Provence | 200 000 € | 70 % | 168 000 € | … | … |

## Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Sans objet

## Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'Anru ou, à titre informatif, celles financées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »). Les financements de l'Anru au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

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

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'Anru au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 8 583 785 €, comprenant 6 965 735 €, de subventions, et 1 618 050 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
  - 8 583 785 € concours financiers prévisionnels comprenant 6 965 735 € de subventions et 1 618 050 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,

- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 5 712 625 €.

- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 62 890 902 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 62 890 902 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- La participation financière de 1 286 000 de la Région s'entend pour un montant de 1 286 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

- La participation financière de 8 365 159 € du Département s'entend pour un montant de de 8 365 159 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le Département.

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[3] :

| Quartier concerné (nom et numéro du QPV) | Montant de subvention NPNRU | Volume de prêt bonifié NPNRU | Concours financiers NPNRU totaux |
|---|---|---|---|
| … | … | … | … |
| … | … | … | … |
| … | … | … | … |
| … | … | … | … |
| Totaux : | … | … | … |

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

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

Les aides de l'Anru au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

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

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.
Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'Anru et Action Logement.

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

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

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

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

3 *Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

*À compléter*
*(Le cas échéant)* Les modalités de financement de l'Anru au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « Anru+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers) et la ou les convention(s) attributives de subvention et à signer entre l'Anru et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elles ont été établies pour les projets lauréats de l'AMI du 16 avril 2015, les conventions-cadre figurent en annexe C7.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

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

### Article 12.1 Le reporting annuel

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

- Avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- Réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. Annexe a relative aux objectifs),
- Suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « rime » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- Suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- Suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

### Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'Anru dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.
La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'Anru, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'Anru),
- Respect du programme financier du projet,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- Etat d'avancement et qualité du relogement,
- Etat d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.
Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'Anru.

### Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.
Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'Anru.

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

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

### Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

## Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

### Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'Anru.
L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.
Il est ici précisé que la signature de l'avenant par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de celui-ci.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

### Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.
Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence et sont transmises par lettre recommandée avec accusé de réception aux Parties prenantes autres que l'Anru, ainsi qu'au directeur général de l'Anru.

### Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

### Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru

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

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

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

### Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.
Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

## Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.
Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'Anru par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, …) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

## Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

### 14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

*À compléter*

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le … (semestre/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le … (semestre/année).

*Le calendrier opérationnel prévisionnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'Anru relatif au NPNRU.*

### 14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

La signature de la convention par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de la présente convention.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

s'effectue le solde[4] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

## Article 14.6 Le traitement des litiges

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

4 *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'Anru.*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit p**our une mise en ligne sur le site internet .
Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'Anru les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

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

### Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.
En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

### Article 17.2 Signalétique

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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Les signataires de la présente convention pluriannuelle confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans le règlement général et le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU.

**Date[5] :**

**Signatures :**

| | |
|---|---|
| **Le Directeur Général de l'Anru**<br><br>**…** | **Le Préfet du Département du …**<br><br>**…** |
| **Le Président du Comité Régional d'Action Logement**<br><br>**…** | **Le Directeur Général d'Action Logement Services**<br><br>**…** |
| **Le président de Foncière Logement**<br><br>**…** | **Le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts**<br><br>**…** |
| **La Directrice Générale de l'Anah** | **Le Président de l'EPCI …** |
| **Le Maire de la commune accueillant le quartier prioritaire …**<br><br>**…** | **Le Maire de la commune accueillant le quartier prioritaire …**<br><br>**…** |
| **Le Président de l'organisme HLM …**<br><br>**…** | **Le Président de l'organisme HLM …**<br><br>**…** |
| **Le Président du Conseil Départemental du …** | **Le Président du Conseil Régional de …** |
| **Le président de la SPLA Pays d'Aix Territoires**<br><br>**…** | **…**<br><br>**…** |

5 *Apposée par le directeur général de l'Anru ou le délégué territorial de l'Anru*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# TABLE DES ANNEXES

## A - Présentation du projet :


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

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

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

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

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

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

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

A8 Plan guide du projet urbain

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

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

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

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


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


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

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


**C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :**


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

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

C3 Fiches descriptives des opérations programmées





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'Anru et concernées par la présente convention pluriannuelle

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » le cas échéant

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[6]

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

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

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

D3 Charte de la concertation le cas échéant

D4 Autre, le cas échéant

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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## A - Présentation du projet :

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




Les quartiers en Politique de la ville à l'échelle de la métropole Aix-Marseille, territoire Pays d'AIX




Périmètre du Contrat de ville (en jaune) et périmètre d'étude (en rouge) sur le quartier d'Encagnane



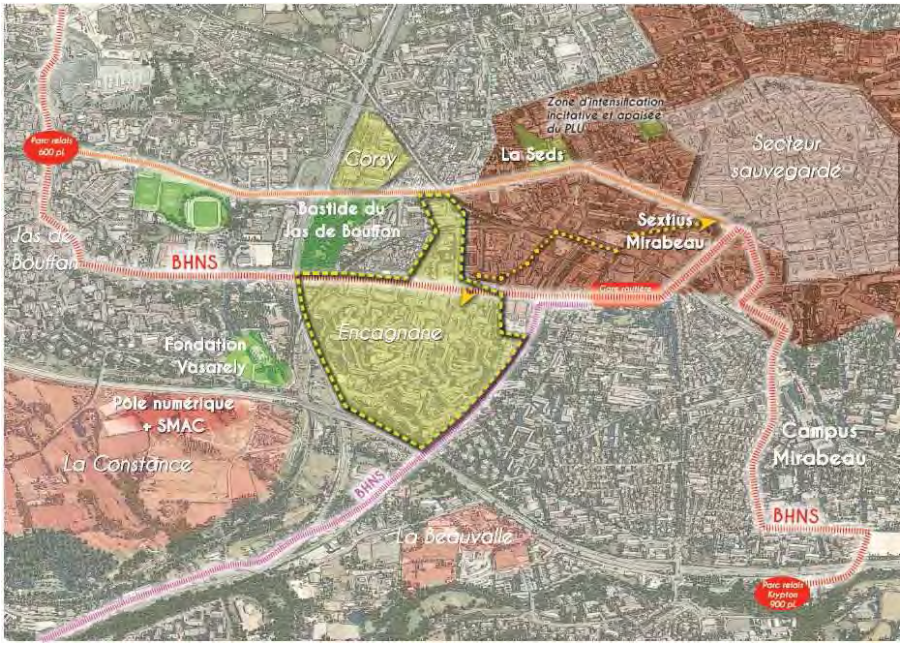
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

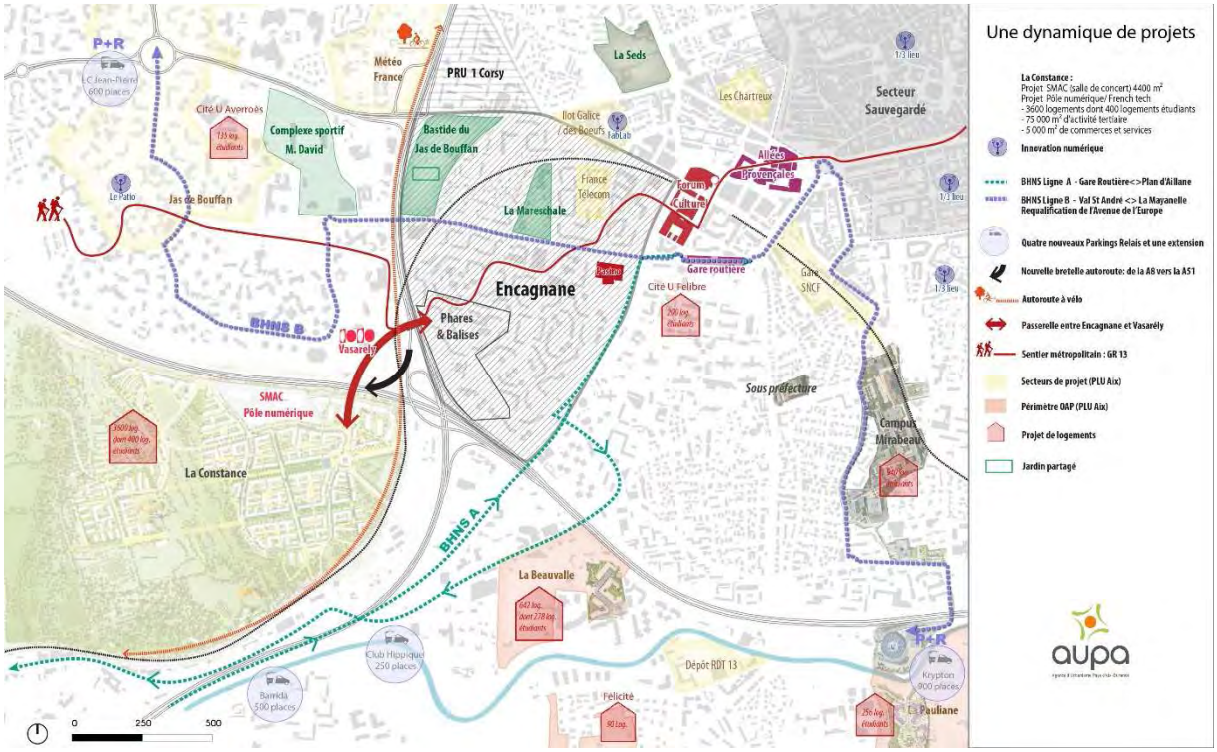
A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de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






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

Dans le cadre du protocole de préfiguration 14 études étaient inscrites :

| **Étude de développement économique** dont :<br>Étude de programmation économique / implantation de locaux d'activités | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | CDC | Territoire du Pays d'Aix | Opérateur |
| Territoire du Pays d'Aix | 60 000 € | 30 000 € | 30 000 € | Bureau d'Études |
| Lancement de l'étude en 2019 | | | | |

| **Étude sur les nuisances sonores et pollutions atmosphériques :** | | | |
|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | Territoire du Pays d'Aix | Opérateur |
| Territoire du Pays d'Aix | 20 000 € | 20 000 € | Étude réalisée par Service écologie du Territoire |
| Elle a permis de pointer un secteur fortement impacté par la pollution atmosphérique et acoustique et notamment sur le secteur de projet Phares et Balises, sur lequel des choix d'aménagement et des préconisations de positionnement des bâtis et d'aération ont été faits ou devront être faits. | | | |

| **Charte urbaine, architecturale, paysagère et environnementale :** | | | |
|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | Territoire du Pays d'Aix | Opérateur |
| Territoire du Pays d'Aix | 40 000 € | 40 000 € | AUPA |
| Cette mission confiée à l'AUPA a permis d'identifier les différentes typologies d'espaces au sein du quartier, mais aussi de proposer des préconisations et des principes d'aménagement visant à améliorer le cadre de vie des habitants. | | | |

| **AMO développement durable (précisions des objectifs pour la labellisation éco-quartiers) :** | | | |
|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | Territoire du Pays d'Aix | Opérateur |
| Territoire du Pays d'Aix | 15 000 € | 15 000 € | AUPA |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| |
|---|
| Étude dont l'objectif était de fournir des éléments d'aide à la décision afin d'élaborer un dossier de candidature à la labellisation éco-quartier. Elle a notamment contribué à l'évaluation et au suivi de la démarche de projet au regard des critères de la charte éco-quartier. Cette étude a aussi permis une prise en compte de la démarche de développement durable en amont de la réflexion globale, pour renforcer le contenu du projet, son ambition et permettre un affichage fort. |

| **Étude de clarification des domanialités foncières (géomètre et juridique) :** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | ANRU | Territoire du Pays d'Aix | Opérateur |
| Territoire du Pays d'Aix | 50 000 € | 25 000 € | 25 000 € | Bureau d'Études |
| Etude des domanialités qui a été réalisée en interne et qui a permis d'identifier les domanialités foncières du quartier et des relevés topographiques ont été réalisés par un géomètre qui a permis de disposer de plan et relevés précis du quartier. | | | | |

| **Étude sur les copropriétés :** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | Anah | Territoire du Pays d'Aix | Opérateur |
| Territoire du Pays d'Aix | 50 000 € | 25 000 € | 25 000 € | AUPA |
| Étude confiée à l'AUPA qui a permis d'identifier les copropriétés du quartier, de disposer d'éléments de connaissance relatifs à leur état et de créer un observatoire. Cette analyse du fonctionnement et dysfonctionnement des copropriétés privées d'Encagnane s'est notamment basée sur une enquête auprès des syndics de copropriété. | | | | |

| **Étude de stationnement / déplacement :** | | | |
|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | Territoire du Pays d'Aix | Opérateur |
| Territoire du Pays d'Aix | 40 000 € | 40 000 € | AUPA |
| Étude confiée à l'AUPA dont le but est de réaliser un état des lieux et un diagnostic quantitatif en matière de stationnement. Il s'agit aussi d'intégrer la prospective liée à l'évolution de l'offre de transports collectifs (PDU, BHNS) et aux futurs projets (Phares et Balises). L'étude a notamment permis de faire apparaître les enjeux de stationnement et de proposer des solutions afin de résoudre les problématiques de circulation (propositions et recommandations en matière de réorganisation du stationnement et de circulation douces...) | | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| **Étude Urbaine** comportant 4 volets :<br><br>1) Étude de définition du programme urbain et des espaces publics<br>2) l'analyse de l'offre de services à la population / opportunité d'implantation équipements publics<br>3) l'étude de faisabilité technique de restructuration des équipements publics existants<br>4) l'étude de diversification de l'habitat (programmation opérations aménagement/reconstruction) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | ANRU | Ville d'Aix-en-Provence | Opérateur |
| Ville d'Aix-en-Provence | 120 000 € | 60 000 € | 60 000 € | AUPA (1, 2 et 4) et Bureau d'Études (3) |
| La ville d'Aix-en-Provence a confié à l'AUPA les études 1,2 et 4 de l'étude urbaine.<br>L'étude de définition du programme urbain a permis de réaliser un schéma général d'aménagement. Ce schéma propose de mettre en cohérence le projet de renouvellement urbain du quartier avec les dynamiques urbaines et les dynamiques de projet de la ville dans son ensemble.<br>L'analyse de l'offre de services à la population / opportunité d'implantation équipements publics a pour objectif de repérer et localiser l'offre existante. Outre le diagnostic qualitatif du fonctionnement actuel des équipements et services public, il s'agit de proposer des éléments de programme répondant aux besoins de niveau quartier et/ou ville. Enfin, il s'agit de favoriser l'accès aux équipements des habitants.<br>L'étude de diversification de l'habitat a permis d'élaborer un diagnostic du fonctionnement du marché immobilier, du parc de logement et de ses occupants. Concrètement, il s'agit de favoriser la diversification de l'habitat et des publics, mais aussi de répondre aux besoins des ménages d'Aix-en-Provence et du Pays d'Aix. | | | | |

| **Concertation – Ateliers participatifs :** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | ANRU | Ville d'Aix-en-Provence | Opérateur |
| Ville d'Aix-en-Provence | 50 000 € | 25 000 € | 25 000 € | Bureau d'Études |
| Lancement des ateliers participatifs courant 2019 | | | | |

| **Étude de peuplement – mobilité résidentielle :** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | ANRU | Ville d'Aix-en-Provence | Opérateur |
| Ville d'Aix-en-Provence | 30 000 € | 15 000 € | 15 000 € | Bureau d'Études |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| |
|---|
| Mission confiée à l'Adéus qui a permis d'élaborer une stratégie de peuplement sur le quartier d'Encagnane : approche générale de l'habitat et du peuplement ; mise en place d'un outil de connaissance de l'occupation du parc de logement à l'échelle du quartier ; forces et faiblesses du quartier ; identification de l'ensemble des leviers mobilisables ; rédaction d'une charte de peuplement et orientations |

| **Plan de sauvegarde copropriété les Facultés :** (MOUS sur 5 ans) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | Anah | Ville d'Aix-en-Provence | Opérateur |
| Ville d'Aix-en-Provence | 1 500 000 € | 750 000 € | 750 000 € | Bureau d'Études (MOUS sur 5 ans) |
| Mission confiée à la SPLA dans la cadre de la concession d'aménagement du quartier d'Encagnane et qui est passée sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole en décembre 2005. | | | | |

| **Étude de sûreté et de sécurité publique :** | | | |
|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | Ville d'Aix-en-Provence | Opérateur |
| Ville d'Aix-en-Provence | 30 000 € | 30 000 € | Ville d'Aix-en-Provence (internalisée) |
| Opportunité du lancement de l'étude à définir avec les acteurs de la sécurité dont le commissariat de secteur et la DDSP | | | |

| **Études techniques (diagnostic réseaux...) :** | | | |
|---|---|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Coût prévisionnel | Ville d'Aix-en-Provence | Opérateur |
| Ville d'Aix-en-Provence | 30 000 € | 30 000 € | Ville d'Aix-en-Provence (internalisée) |
| A réaliser in itinere | | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

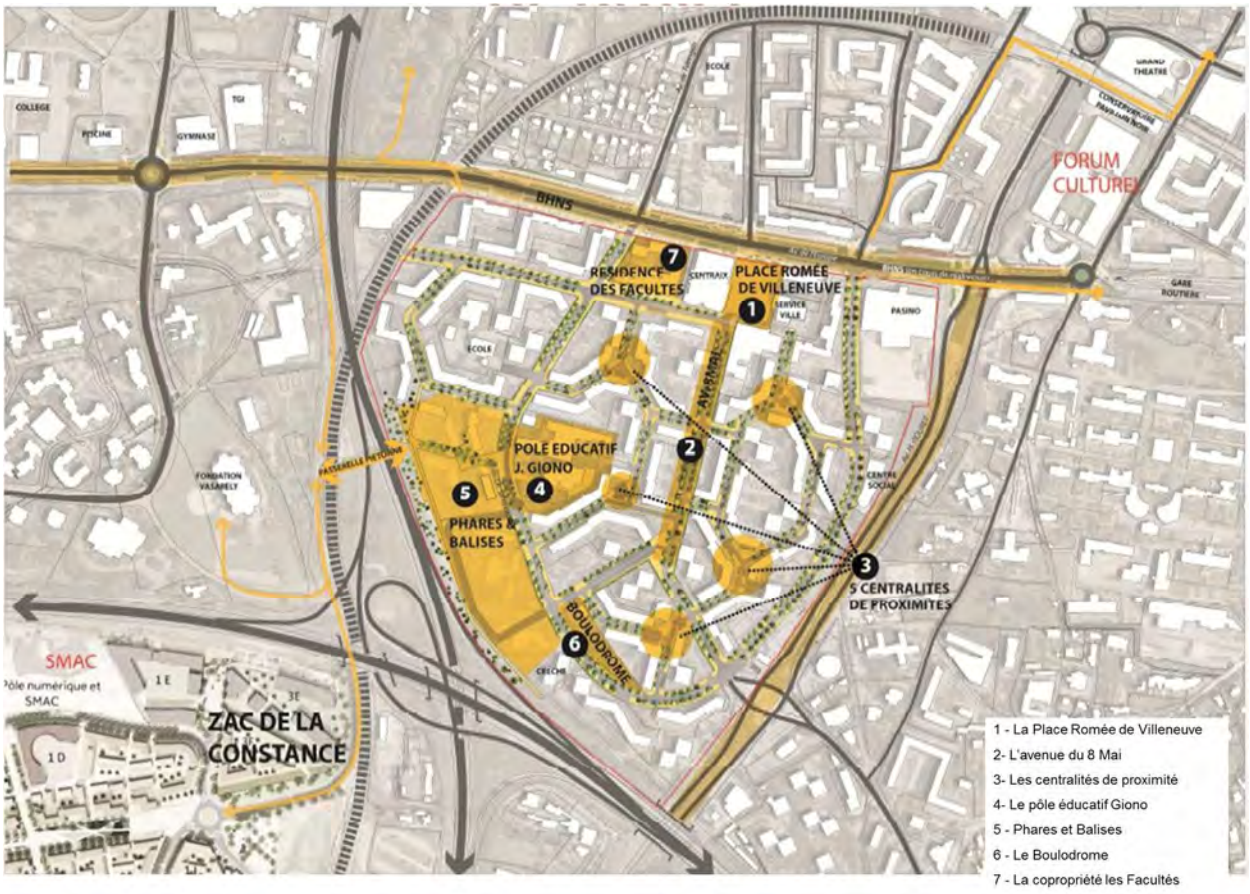
A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

Sans objet

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

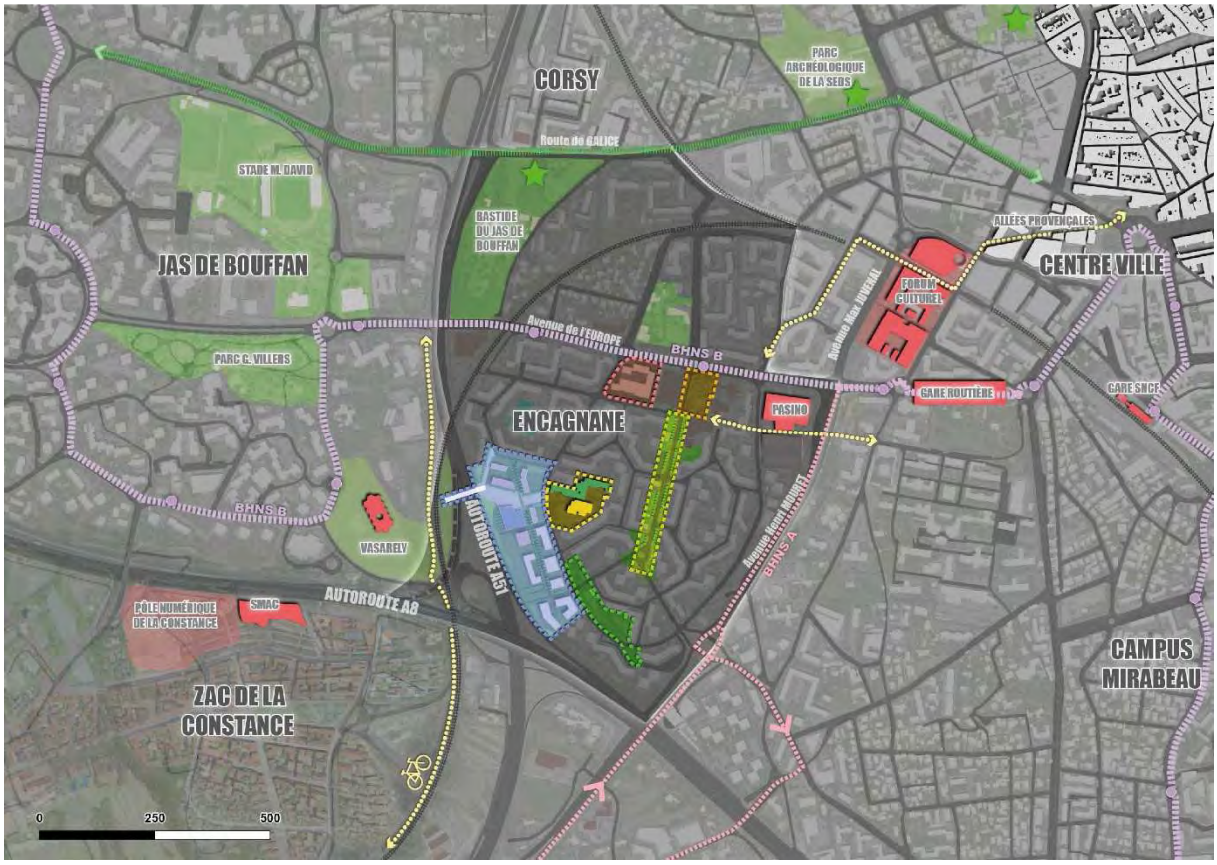
A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

A8 Plan guide du projet urbain





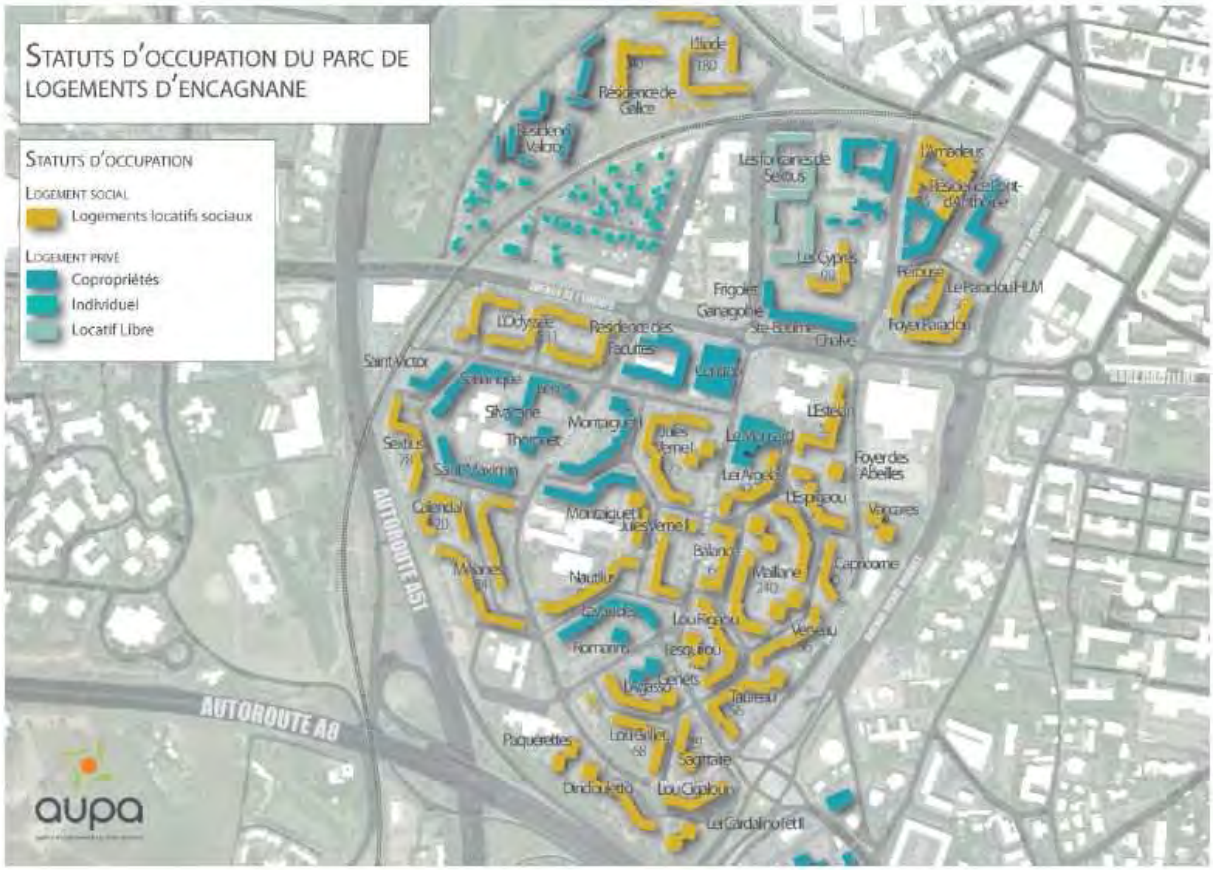

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**Phares et Balises :**





Plan des aménagements du projet renouvellement urbain



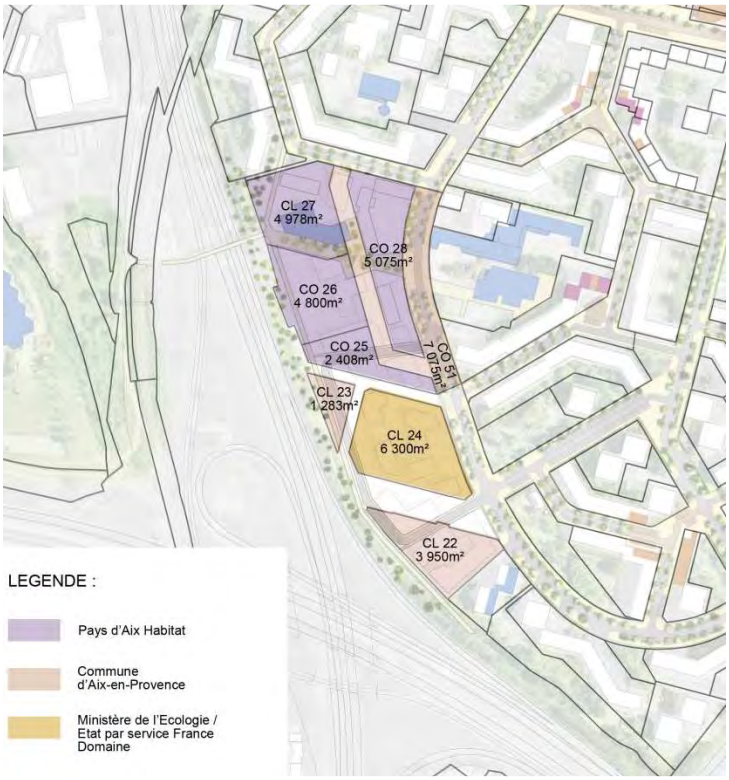



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

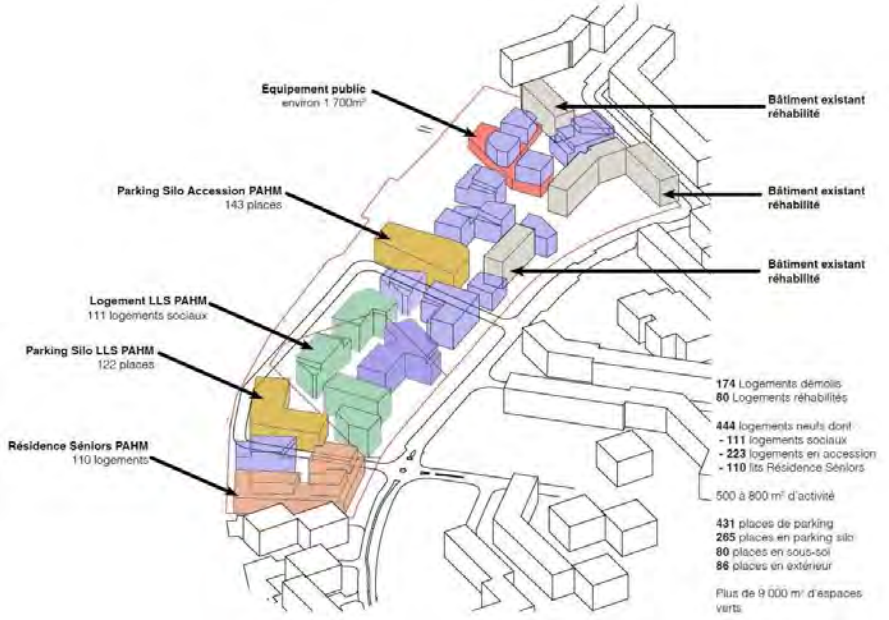
**A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre sur site (parcelle CL24 – 6300 m²)**

**PLAN DU FONCIER PHARES ET BALISES**

# AVANT




source : CITTA

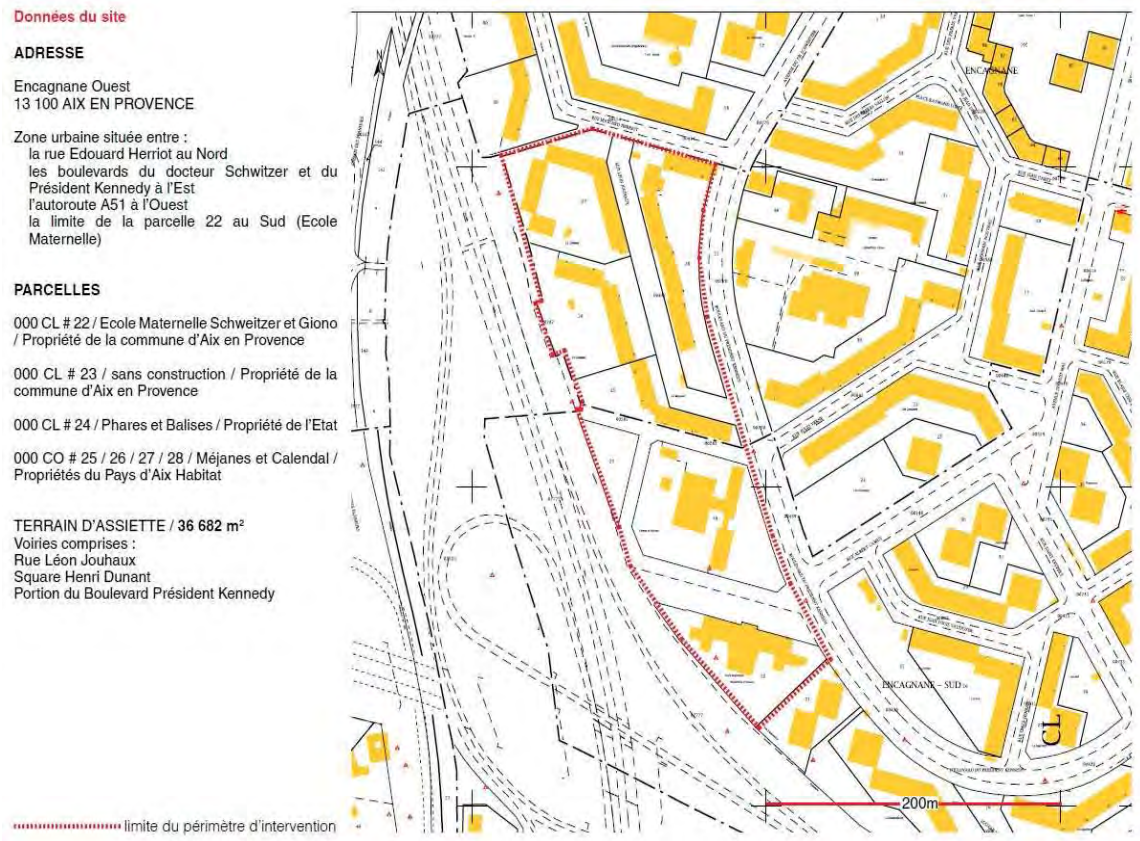





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

(Voir cartes en A10)




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

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

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

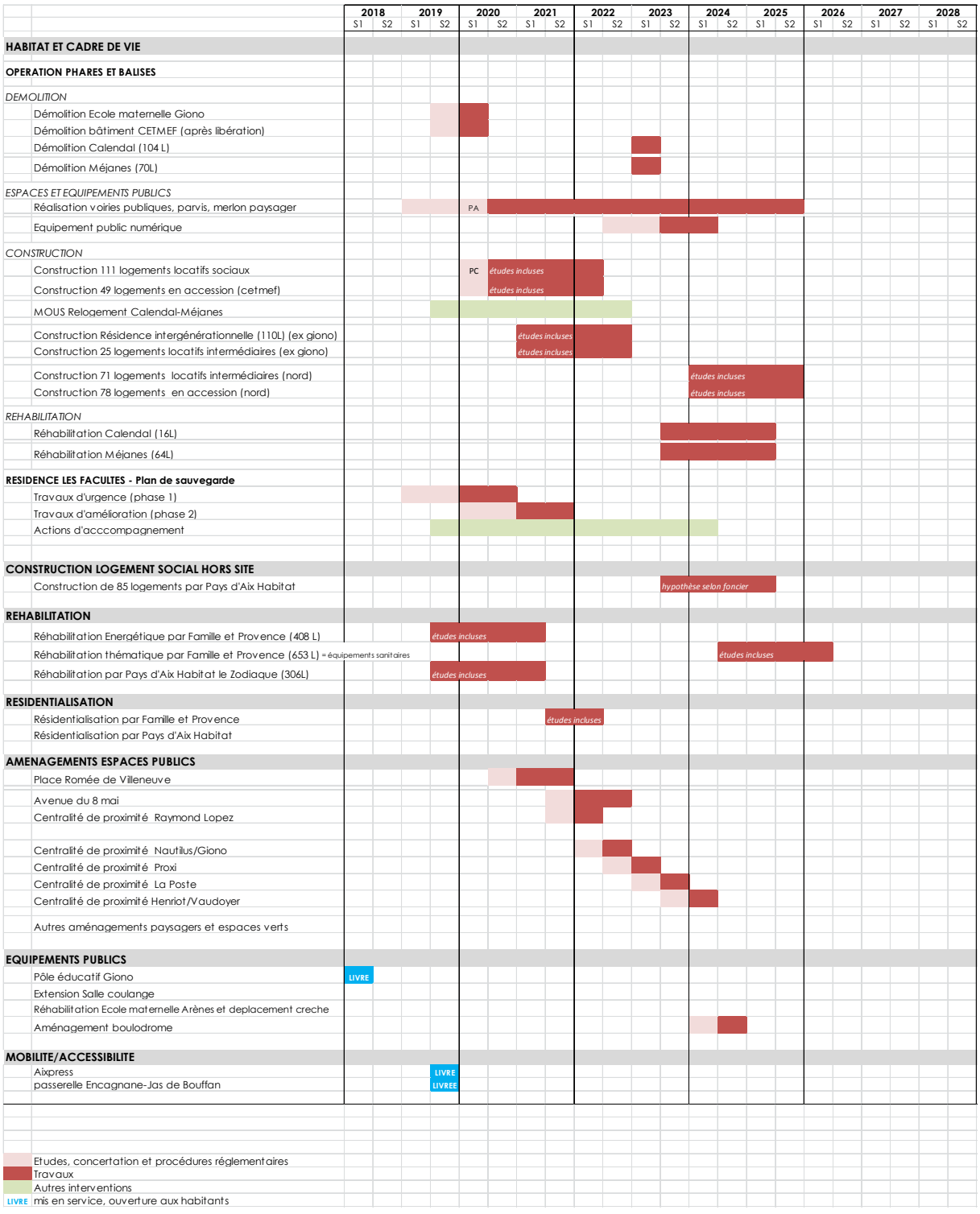
B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

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






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

**MAQUETTE FINANCIERE ESTIMATIVE PROJET QUARTIER ENCAGNANE // VERSION 03/06/2019**

| DETAIL DES OPERATIONS ANRU Aix Encagnane - Récap financier | MOA | Coût hors taxe par lgts | Nbre de lgts | Coût par m² de SDP | SDP m² | Cout hors taxe | TVA | Coût TTC | Base de financement prévisionnelle | Ville | % | AMP Métropole CT2 | % | Conseil Départemental BdR | % | Conseil régional PACA | % | Etat | % | ANRU | % | Prêts bonifiés | % | Fonds propres y compris sbe Bailleurs | % | CDC | % | Autres (Feder,ademe, caf,anah, eparreca, privés...) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX Y COMPRIS FRAIS DE DEMENAGEMENT** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bâtiment Calendal (*) | PAHM | 41 167 | 104 | | 9 500 | 4 302 207 | 1,200 | 5 162 648 | 4 302 207 | | | 1 290 662 | 30,0% | | | | | | | 1 462 750 | 34,0% | | | 1 548 795 | 36,0% | | | | |
| Bâtiment Méjanes (*) | PAHM | 40 758 | 70 | | 6 300 | 2 853 043 | 1,200 | 3 423 652 | 2 853 043 | | | 855 913 | 30,0% | | | | | | | 970 035 | 34,0% | | | 1 027 095 | 36,0% | | | | |
| Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX | | | 174 | | 15 800 | 7 155 250 | | 8 586 300 | 7 155 250 | 0 | | 2 146 575 | | 0 | | 0 | | 0 | | 2 432 785 | | 0 | | 2 575 890 | | 0 | | 0 | |
| **CREATION DE LOGEMENTS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| îlot 1 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 8 | 2100 | 536 | 1 125 600 | 1,100 | 1 238 160 | 1 238 160 | | | | | | | | | | | | | | | 148 579 | 12,0% | 1 089 581 | 88,0% | | |
| îlot 2 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 8 | 2100 | 536 | 1 125 600 | 1,100 | 1 238 160 | 1 238 160 | | | | | | | | | | | | | | | 148 579 | 12,0% | 1 089 581 | 88,0% | | |
| îlot 3 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 8 | 2100 | 536 | 1 125 600 | 1,100 | 1 238 160 | 1 238 160 | | | | | | | | | | | | | | | 148 579 | 12,0% | 1 089 581 | 88,0% | | |
| îlot 4 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 18 | 2100 | 1206 | 2 532 600 | 1,100 | 2 785 860 | 2 785 860 | | | | | | | | | | | | | | | 334 303 | 12,0% | 2 451 557 | 88,0% | | |
| îlot 5 - accession à coût maîtrisé | PAHM | 140 700 | 15 | 2100 | 1005 | 2 110 500 | 1,055 | 2 226 578 | 2 226 578 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 226 578 | 100,0% |
| îlot 6 - accession à coût maîtrisé | PAHM | 140 700 | 28 | 2100 | 1876 | 3 939 600 | 1,055 | 4 156 278 | 4 156 278 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 156 278 | 100,0% |
| îlot 7 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 8 | 2100 | 536 | 1 125 600 | 1,100 | 1 238 160 | 1 238 160 | | | | | | | | | | | | | | | 148 579 | 12,0% | 1 089 581 | 88,0% | | |
| îlot 8 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 6 | 2100 | 402 | 844 200 | 1,100 | 928 620 | 928 620 | | | | | | | | | | | | | | | 111 434 | 12,0% | 817 186 | 88,0% | | |
| îlot 9 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 15 | 2100 | 1005 | 2 110 500 | 1,100 | 2 321 550 | 2 321 550 | | | | | | | | | | | | | | | 278 586 | 12,0% | 2 042 964 | 88,0% | | |
| îlot 10 - accession à coût maîtrisé | PAHM | 140 700 | 35 | 2100 | 2345 | 4 924 500 | 1,055 | 5 195 348 | 5 195 348 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5 195 348 | 100,0% |
| îlot 11 - accession à coût maîtrisé | PAHM | 140 700 | 49 | 2100 | 3283 | 6 894 300 | 1,055 | 7 273 487 | 7 273 487 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7 273 487 | 100,0% |
| îlot 12 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 25 | 2100 | 1675 | 3 517 500 | 1,100 | 3 869 250 | 3 869 250 | | | | | | | | | | | | | | | 464 310 | 12,0% | 3 404 940 | 88,0% | | |
| **îlot 13 - Logement social (*) 33 PLAI** | **PAHM** | **140 700** | **33** | **2100** | **2211** | **4 643 100** | **1,100** | **5 107 410** | **4 643 100** | | | 552 689 | 11,9% | 417 879 | 9,0% | | | | | 330 000 | 7,1% | 305 118 | 6,6% | 612 889 | 13,2% | 2 424 525 | 52,2% | | |
| **îlot 14 - Logement social (*) 27 PLS / 3 PLAI** | **PAHM** | **140 700** | **30** | **2100** | **2010** | **4 221 000** | **1,100** | **4 643 100** | **4 221 000** | | | 173 346 | 4,1% | 379 890 | 9,0% | | | | | 30 000 | 0,7% | 27 738 | 0,7% | 557 172 | 13,2% | 3 052 854 | 72,3% | | |
| **îlot 15 - Logement social (*) 29 PLUS** | **PAHM** | **140 700** | **29** | **2100** | **1943** | **4 080 300** | **1,100** | **4 488 330** | **4 080 300** | | | 410 199 | 10,1% | 367 227 | 9,0% | | | | | 0 | | 272 020 | 6,7% | 538 600 | 13,2% | 2 492 254 | 61,1% | | |
| **îlot 16 - Logement social (*) 19 PLAI** | **PAHM** | **140 700** | **19** | **2100** | **1273** | **2 673 300** | **1,100** | **2 940 630** | **2 673 300** | | | 318 282 | 11,9% | 240 597 | 9,0% | | | | | 190 000 | 7,1% | 175 674 | 6,6% | 352 876 | 13,2% | 1 395 871 | 52,2% | | |
| **Hors site - Logement social (*) (**) 50 PLAI / 40 PLUS** | **PAHM** | **140 000** | **90** | **2100** | **6000** | **12 600 000** | **1,100** | **13 860 000** | **12 600 000** | | | 1 406 448 | 11,2% | 1 134 000 | 9,0% | | | | | 500 000 | 4,0% | 837 500 | 6,6% | 1 663 200 | 13,2% | 7 058 852 | 56,0% | | |
| îlot D - résidence intergénérationnelle (1) | PAHM | 110 442 | 110 | 2318 | 5241 | 12 148 638 | 1,100 | 13 363 502 | | | | | 0,0% | 1 069 080 | 8,0% | | | | | 0 | | 0 | | 1 603 620 | 12,0% | 10 690 802 | 80,0% | | |
| Sous Total CREATION DE LOGEMENTS | | | 534 | | | 70 616 838 | | 76 874 421 | 75 290 811 | 0 | | 2 860 964 | | 3 608 673 | | 0 | | 0 | | 1 050 000 | | 1 618 050 | | 7 111 306 | | 40 190 129 | | 18 851 690 | |
| **REHABILITATIONS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réhabilitation - Méjanes (1) | PAHM | 64 600 | 64 | | | 4 134 400 | 1,100 | 4 547 840 | 4 547 840 | | | 595 200 | 13,1% | 318 349 | 7,0% | 105 000 | 2,3% | | | 0 | | | | 909 568 | 20,0% | 2 619 723 | 57,6% | | |
| Réhabilitation - Calendal (1) | PAHM | 64 600 | 16 | | | 1 033 600 | 1,100 | 1 136 960 | 1 136 960 | | | 148 800 | 13,1% | 85 272 | 7,5% | 103 000 | 9,1% | | | 0 | | | | 227 392 | 20,0% | 572 496 | 50,4% | | |
| Réhabilitation - Zodiaque (1) | PAHM | 43 954 | 306 | | | 13 450 000 | 1,100 | 14 795 000 | 14 795 000 | | | 1 361 460 | 9,2% | 887 700 | 6,0% | 0 | | | | 0 | | | | 2 959 000 | 20,0% | 9 586 840 | 64,8% | | |
| Réhabilitation - Esquirou, Rigaou, Agasso, Iou Grillet, Cigaloun, Dindoulotto et Cardalino (1) | F&P | 18 048 | 408 | | | 7 363 636 | 1,100 | 8 100 000 | 8 100 000 | | | 2 430 000 | 30,0% | 486 000 | 6,0% | 548 000 | 6,8% | | | 0 | | | | 1 620 000 | 20,0% | 3 016 000 | 37,2% | | |
| Travaux parties communes les facultés | Copro | 15 300 | 500 | | | 7 650 000 | 1,100 | 8 415 000 | 7 650 000 | | | 950 000 | 12,4% | 200 000 | 2,6% | | 0,0% | | | | | | | | | | | 6 500 000 | 85,0% |
| Réhabilitation logements residence les facultés | Copro | 11 500 | 200 | 500 | 4600 | 2 300 000 | 1,100 | 2 530 000 | 2 300 000 | | | 434 750 | 18,9% | | | 100 000 | 4,3% | | | | | | | | | | | 1 765 250 | 76,8% |
| Sous Total REHABILITATIONS | | | 1494 | | | 35 931 636 | | 39 524 800 | 38 529 800 | 0 | | 5 920 210 | | 1 977 321 | | 856 000 | | 0 | | 0 | | 0 | | 5 715 960 | | 15 795 059 | | 8 265 250 | |
| **RESIDENTIALISATIONS ( à définir de manière précise)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Résidentialisations PAH-M (1) | PAHM | | 920 | | | 450 800 | 1,200 | 540 960 | 540 960 | 162 288 | 30,0% | | | | | | | | | 0 | 0,0% | | | 378 672 | 70,0% | | | | |
| Résidentialisations F&P (1) | F&P | | | | | 200 000 | 1,200 | 240 000 | 240 000 | 72 000 | 30,0% | | | | | 0 | | | | 0 | 0,0% | | | 168 000 | 70,0% | | | | |
| Sous Total RESIDENTIALISATIONS | | | | | | 650 800 | | 780 960 | 780 960 | 234 288 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 546 672 | | 0 | | 0 | |
| **AMENAGEMENTS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Place Romée de Villeneuve | METROPOLE/SPLA | | | | 6000 | 3 400 953 | 1,200 | 4 081 144 | 3 400 953 | | | 3 145 882 | 92,5% | 255 071 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Avenue du 8 Mai | METROPOLE/SPLA | | | | 6400 | 3 163 374 | 1,200 | 3 796 049 | 3 163 374 | | | 2 926 121 | 92,5% | 237 253 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "proxi" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "la POSTE" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "Henriot/Vaudoyer" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "Nautilus/Giono" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "Raymond LOPEZ" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Concession d'aménagement | | | | | | 9 731 234 | 0,000 | 10 902 232 | 8 222 824 | 1 087 982 | 13,2% | 5 095 820 | 62,0% | 351 072 | 4,3% | 0 | | 0% | | 1 687 950 | 20,5% | 0 | | 0 | | 0 | | 1 508 410 | 0,0% |
| Sous Total Aménagements | | | | | | 17 552 495 | | 21 062 994 | 17 552 495 | 1 087 982 | | 17 002 001 | | 1 316 437 | | 0 | | 0 | | 1 687 950 | | 0 | | 0 | | 0 | | 1 508 410 | |
| **EQUIPEMENTS PUBLICS et ACTIVITES ECONOMIQUES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| îlot A - Equipement numérique | METROPOLE/SPLA | | | | | 3 710 130 | 1,200 | 4 452 156 | 3 710 130 | 1 802 016 | 48,6% | | | 408 114 | 11,0% | | | | | 1 500 000 | 40,4% | | | | | | | | |
| îlot B - Stationnement silo bat 5 à 11 (143) | PAHM | | | 300 | 10 452 | 3 135 600 | 1,100 | 3 449 160 | 3 449 160 | | | | | | | | | | | | | | | 413 899 | 12,0% | 3 035 261 | 88,0% | | |
| îlot C - Stationnement silo bat 12 à 16 (122) | PAHM | | | 300 | 20 353 | 6 105 900 | 1,100 | 6 716 490 | 6 716 490 | | | | | | | | | | | | | | | 805 979 | 12,0% | 5 910 511 | 88,0% | | |
| Réhabilitation groupe scolaire P. Arène (REP) et déplacement crèche | Ville | | | | | 3 700 000 | 1,200 | 4 440 000 | 3 700 000 | 3 330 000 | 79,0% | | | 407 000 | 11,0% | 370 000 | 10,0% | | | | | | | | | | | | |
| Œuvre Culturelle | Ville | | | | | 500 000 | 1,200 | 600 000 | 500 000 | 500 000 | 89,0% | | | 55 000 | 11,0% | | | | | | | | | | | | | | |
| Restructuration et extension Maternelle GIONO (*) | Ville | | | | 1200 | 2 950 000 | 1,200 | 3 540 000 | 2 950 000 | 2 950 000 | 89,0% | | | 324 500 | 11,0% | | | | | 295 000 | 10,0% | | | | | | | | |
| Rénovation Gymnase Coulage | Ville | | | | | 600 000 | 1,200 | 720 000 | 600 000 | 540 000 | 79,0% | | | 66 000 | 11,0% | 60 000 | 10,0% | | | | | | | | | | | | |
| Sous Total Équipements publics | | | | | | 20 701 630 | | 23 917 806 | 21 625 780 | 9 122 016 | | 0 | | 1 260 614 | | 430 000 | | 0 | | 1 795 000 | | 0 | | 1 219 878 | | 8 945 772 | | 0 | |
| **INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AMO N-PRU | METROPOLE | | | | | 250 000 | 1,200 | 300 000 | 250 000 | | | 250 000 | 100,0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AMO plan de sauvegarde Facultés | METROPOLE | | | | | 400 000 | 1,200 | 480 000 | 400 000 | | | 100 000 | 25,0% | | | | | | | | | | | | | 100 000 | 25,0% | 200 000 | 50,0% |
| Concession (frais + honoraires + études + relevés...) | | | | | | 2 400 000 | 1,200 | 2 880 000 | 2 400 000 | | | 2 400 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Financement Équipe projet | METROPOLE/Ville | | | | | 500 000 | 1,200 | 600 000 | 500 000 | 250 000 | 50,0% | 250 000 | 50,0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GUSP Facultés | Copro | | | | | 150 000 | 1,200 | 180 000 | 150 000 | | | 75 000 | 41,7% | | | | | | | | | | | | | | | 75 000 | 41,7% |
| Aide au redressement de la gestion Facultés | Copro | | | | | 150 000 | 1,200 | 180 000 | 150 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 180 000 | 100,0% |
| Coordonateur du PDS | Etat | | | | | 36 000 | 1,200 | 43 200 | 36 000 | | | | | | | | | 18000 | 50,0% | | | | | | | | | 18 000 | 50,0% |
| Accompagnement relogement CALENDAL MEJANES | PAHM | | | | | 580 000 | 1,200 | 696 000 | 580 000 | 174 000 | 30,0% | | | 203 000 | 35,0% | | | | | | | | | | | | | | |
| Mission d'évaluation | METROPOLE | | | | | 80 000 | 1,200 | 96 000 | 80 000 | | | 80 000 | 100,0% | | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| Communication /concertation | METROPOLE | | | | | 300 000 | 1,200 | 360 000 | 300 000 | 0 | 0,0% | 300 000 | 100,0% | | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| Sous Total Ingénierie et conduite de projet | | | | | | 4 846 000 | | 5 815 200 | 4 846 000 | 424 000 | | 3 455 000 | | 203 000 | | 0 | | 18 000 | | 0 | | 0 | | 203 000 | | 100 000 | | 473 000 | |
| **TOTAUX** | | | | | | **156 886 937** | | **175 881 227** | **165 311 384** | **11 956 268** | | **31 384 750** | | **8 365 159** | | **1 286 000** | | **18 000** | | **6 965 735** | | **1 618 050** | | **17 372 706** | | **62 890 902** | | **30 606 760** | |

(*) participation ANRU attendue et base prévisionnelle de financement HT
(**) opérations prises en charge dans le cadre la convention cadre
(1) base prévisionnelle de financement TTC

*31 384 750*

**BILAN CONCESSION AMENAGEMENT (participation ANRU)**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **DEMOLITION D'EQUIPEMENTS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bâtiment Phares et Balises (*) | METROPOLE/SPLA | | | | 1500 | 280 000 | 1,200 | 336 000 | 280 000 | | | 280 000 | 100,0% | | | | | | | 0 | | | | | | | | | |
| École maternelle Giono (*) | METROPOLE/SPLA | | | | 1200 | 210 000 | 1,200 | 252 000 | 210 000 | | | 210 000 | 100,0% | | | | | | | 0 | | | | | | | | | |
| Sous Total DEMOLITION D'EQUIPEMENTS | | | 0 | | | 490 000 | | 588 000 | 490 000 | 0 | | 490 000 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| **ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CETMEF | Ville | | 0 | | | 1 292 288 | 1,030 | 1 331 057 | 1 292 288 | 1 087 982 | 100,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | 204 306 | |
| Acquisitions autre | METROPOLE/SPLA | | | | | 3 268 000 | 1,030 | 3 366 040 | 3 268 000 | | | 1 963 896 | 60,1% | | | | | | | | | | | | | | | 1 304 104 | |
| Sous Total ACQUISITIONS | | | 32 | | | 4 580 288 | | 4 697 097 | 4 560 288 | 1 087 982 | | 1 963 896 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 1 508 410 | |
| **AMENAGEMENTS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Place et parvis PB/B (*) | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 545 888 | 1,200 | 1 855 066 | 1 545 888 | | | 867 296 | 56,1% | 115 942 | 7,5% | | | | | 562 650 | 36,4% | | | | | | | | |
| Création nouvelle voie (*) | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 930 717 | 1,200 | 2 292 860 | 1 910 717 | | | 1 085 413 | 56,8% | 143 304 | 7,5% | | | | | 682 000 | 35,7% | | | | | | | | |
| Création pkg surface (*) | METROPOLE/SPLA | | | | 10 800 | 234 975 | 1,200 | 281 970 | 234 975 | | | 132 102 | 56,2% | 17 623 | 7,5% | | | | | 85 250 | 36,3% | | | | | | | | |
| Aménagement boulodrome (*) | METROPOLE/SPLA | | | | | 247 342 | 1,200 | 296 810 | 247 342 | | | 140 131 | 56,7% | 18 551 | 7,5% | | | | | 88 660 | 35,8% | | | | | | | | |
| Merlon planté (*) | METROPOLE/SPLA | | | | | 742 026 | 1,200 | 890 431 | 742 026 | | | 416 584 | 56,2% | 55 652 | 7,5% | | | | | 269 390 | 36,3% | | | | | | | | |
| Sous Total AMENAGEMENTS | | | | | | 4 680 948 | | 5 617 138 | 4 680 948 | 0 | | 2 641 526 | 56,4% | 351 072 | 7,5% | 0 | | 0 | | 1 687 950 | 36,1% | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| **TOTAL** | | | | | | **9 731 236** | **0** | **10 902 234** | **9 731 236** | **1 087 982** | **11,2%** | **5 095 822** | **52,4%** | **351 072** | **3,6%** | **0** | | **0** | | **1 687 950** | **17,3%** | **0** | | **0** | | **0** | | **1 508 410** | **15,5%** |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'Anru et concernées par la présente convention pluriannuelle

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention Anru | Montant prévisionnel du concours financier | Date de prise en compte des dépenses | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Démolition Bâtiment Calendal 104 logements | … | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 302 207€ | 34% | 1 462 750€ | | | |
| Démolition Bâtiment Méjanes 70 logements | | QP1013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 853 043 | 34% | 970 035 € | | | |

- **L'aménagement d'ensemble**

| Libellé précis | IDTOP | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention Anru | Montant prévisionnel du concours financier | Date de prise en compte des dépenses | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Concession d'aménagement | | QP013014 | MAMP / SPLA | 8 222 824 € | 20,5% | 1 687 950 € | | | |

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

| Libellé précis (adresse...) | IDTOP | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI) | Montant prévisionnel du concours financier | | | *Date de prise en compte des dépenses* | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | volume de prêt bonifié | subvention | Total concours financier | | | |
| Création de | | QP013014… | Pays d'Aix | PLAI : 33 | 305 118 € | 330 000 €… | 635 118 € | … | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| logement social îlot 13 | | | Habitat Métropole | total | 305 118 € | 330 000 €… | 635 118 € | … | | |
| Création de logement social îlot 14 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | PLS : 27 | | | | | | |
| | | | | PLAI : 3 | | | | | | |
| | | | | Total | 27 738 € | 30 000 € | 57 738 € | | | |
| Création de logement social îlot 15 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | PLUS : 29 | 272 020 € | 0 € | 272 020 € | | | |
| | | | | Total | 272 020 € | 0 € | 272 020 € | | | |
| Création de logement social îlot 16 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | PLAI : 19 | 175 674 € | 190 000 € | 365 674 € | | | |
| | | | | Total | 175 674 € | 190 000 € | 365 674 € | | | |
| Création logement social hors site | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | PLUS : 40 | | | | | | |
| | | | | PLAI : 50 | | | | | | |
| | | | | Total | 837 500 € | 500 000 € | 1 337 500 € | | | |

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle ANAH | Taux de subvention ANAH | Montant prévisionnel de subvention ANAH | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Travaux parties communes les facultés PDS | | QP013014 | Copro | 8 615 000 € | 50 % | 4 226 000 € | … | … |
| Réhabilitation logements résidenc les facultés PDS | | QP013014 | Copro | 2 300 000 € | 45,37 % | 1 043 625 € | | |
| AMO plan de sauvegarde les facultés | | QP013014 | MAMP / SPLA | 400 000 € | 50 % | 200 000 € | | |
| Aide au redresement de la gestion | | QP013014 | Copro | 150 000 € | 100 % | 150 000 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GUSP les facultés PDS | | QP013014 | Copro | 180 000 € | 41,66 % | 75 000 € | | |
| Coordonnateur du PDS (Etat) | | QP013014 | Etat | 43 200 € | 41,66 % | 18 000 € | | |

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP (le cas échéant) | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle CDC | Taux de subvention CDC | Montant prévisionnel de subvention CDC | Date de lancement opérationnel (semestre et année) | Durée de l'opération en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Création logement locatif intermédiaire îlot 1 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 238 160 € | 88% | 1 089 581 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 2 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 238 160 € | 88% | 1 089 581 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 3 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 238 160 € | 88% | 1 089 581 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 4 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 785 860 € | 88% | 2 451 557 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 7 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 238 160 € | 88% | 1 089581 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 8 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 928 620 € | 88% | 817 186 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 9 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 321 550 € | 88% | 2 042 964 € | | |
| Création logement locatif intermédiaire îlot 12 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 3 869 250 € | 88% | 3 404 940 € | | |
| Création logement social îlot 13 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 643 100 € | 52% | 2 242 525 € | | |
| Création de logement social îlot 14 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 221 000 € | 72,3% | 3 052 854 € | | |
| Création de logement social îlot 15 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 080 300 € | 62,1% | 2 492 254 € | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Création de logement social îlot 16 | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 2 673 300 € | 52% | 1 395 871 € | | |
| Création logement social hors site | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 12 600 000 € | 56,3% | 7 258 852 € | | |
| Création résidence intergénérationnelle îlot D | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 13 363 502 € | 77,3% | 10 690 802 € | | |
| Réhabilitation Méjanes | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 4 547 840 € | 56,6% | 2 619 723 € | | |
| Réhabilitation Calendal | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 1 136 960 € | 49,9% | 572 496 € | | |
| Réhabilitation Zodiaque | | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 14 765 000 € | 53,8 % | 9 586 840 € | | |
| Réhabilitation Esquirou, Rigaou, Agasso, Lou grillet, Cigaloun, Dindoulette, et Cardalino | | QP013014 | Famille et Provence | 8 100 000 € | 37,2% | 3 016 000 € | | |
| Ilot B stationnement silo bât 5 à 11 (143) | … | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 3 449 160 € | 88% | 3 035 261 € | … | … |
| Ilot C stationnement silo bât 12 à 16 (122) | … | QP013014 | Pays d'Aix Habitat Métropole | 6 716 490 € | 88% | 5 910 511 € | | |

C7 Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » le cas échéant

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[7]

(Voir annexe en fin)

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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

D1 Charte de relogement

D2 PLACI

D3 Charte urbaine, architecturale et paysagère

D4 Autre, le cas échéant



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES OBJECTIFS URBAINS DES PROJETS

## *Principes et modalités d'élaboration*

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

*Ce tableau de bord est élaboré par le porteur de projet en suivant les étapes ci-après :*
*1ère étape : le porteur de projet définit quel est le périmètre adéquat pour suivre les objectifs du projet : l'intégralité du quartier ou un périmètre restreint au sein du quartier. Pour ce faire, il sélectionne les IRIS sur le périmètre desquels les indicateurs de suivi de ces objectifs seront calculés.*
*2ème étape : le porteur de projet formalise et hiérarchise les objectifs urbains recherchés par le projet. Le cas échéant, il indique l'objectif incontournable du NPNRU auquel se rapporte la problématique abordée (cf. les objectifs incontournables décrits à l'article 3.2. du titre I du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU).*
*3ème étape : le porteur de projet identifie, pour chacun des objectifs urbains recherchés, un (ou des) indicateur(s) de suivi quantitatif qui lui semble(nt) le plus à même de traduire les évolutions attendues au regard des objectifs urbains recherchés.*
*Ces indicateurs sont soit sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU » mis à disposition par l'Anru soit proposés à l'initiative du porteur de projet.*
*4ème étape : pour les indicateurs sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU », pour simplifier le travail demandé aux acteurs locaux, les valeurs initiales sont le plus souvent mises à disposition par l'ANRU dans l'outil numérique sur le périmètre retenu par le porteur de projet. Pour certains de ces indicateurs, l'ANRU n'a pas les ressources statistiques pour mettre cette information à disposition des acteurs locaux. Ces indicateurs sont donc accompagnés d'une méthode de calcul qui doit être suivie par le porteur de projet s'il souhaite retenir l'un de ces derniers. Le respect de cette méthode permettra à l'ANRU de disposer de valeurs comparables les unes aux autres sur l'ensemble des projets ayant retenu ces indicateurs.*
*5ème étape : pour chacun des indicateurs de suivi quantitatif retenu, le porteur de projet définit des cibles visées par le projet. Les cibles à atteindre d'ici la fin de la convention sont indiquées en valeur chiffrée, les cibles à atteindre à plus long terme peuvent être indiquées en tendances (flèches). Le porteur de projet explicite, de manière synthétique, le choix de la cible visée au regard du contexte local et des moyens qu'il est prévu de mettre en œuvre dans la convention. Il pourra utilement s'appuyer sur la fiche de contextualisation mise à disposition par l'ANRU et synthétisant des données utiles à la compréhension du contexte local.*
*Le tableau sera saisi sous format numérique dans l'outil mis à disposition par l'Anru dont un export en PDF sera annexé à la convention.*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Le panier d'indicateurs NPNRU mis à disposition par l'Anru
pour renseigner le tableau de bord de suivi des objectifs urbains

| N° indicateur | Indicateur<br>- Nom de l'indicateur<br>- Détail du calcul<br>- sources mobilisées | Ce que l'indicateur contribue à mesurer |
|---|---|---|
| 1 | **Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier**<br>Total de résidences principales du quartier<br>*(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier |
| 2 | **Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier**<br>Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier<br>*(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier |
| 3 | **Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier**<br>Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier<br>*(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier |
| 4 | **Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier**<br>Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier<br>*(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier |
| 5 | **Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier**<br>Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier<br>*(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier |
| 6 | **Équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération**<br>Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier<br>*(source : INSEE - Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte la tension de marché |
| 7 | **Offre locative abordable dans le quartier**<br>Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI<br>*(source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier |
| 8 | **Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération**<br>Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLAI présents sur le quartier<br>*(source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| N° indicateur | Indicateur<br>- Nom de l'indicateur<br>- Détail du calcul<br>- sources mobilisées | Ce que l'indicateur contribue à mesurer |
|---|---|---|
| 9 | **Équilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération**<br>Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présentes dans le quartier<br>*(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Renforcer l'offre structurellement manquante en petits logements |
| 10 | **Équilibre de l'offre de grands logements à l'échelle de l'agglomération**<br>Part des résidences principales T5 et + de l'EPCI présentes dans le quartier<br>*(source: INSEE - Recensement de la Population, agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Renforcer l'offre structurellement manquante en grands logements |
| 11 | **Densité de logements du quartier**<br>Nombre de logements à l'hectare dans le quartier<br>*(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations.<br>Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficience des services, commerces et transports |
| 12 | **Densité de surface bâtie au sol du quartier**<br>Surface bâtie au sol ramenée à la surface du quartier<br>*(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations.<br>Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en comptes les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficience des services, commerces et transports |
| 13 | **Couverture de l'offre commerciale dans le quartier**<br>Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce<br>*(source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)* | Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers |
| 14 | **Diversité de l'offre commerciale dans le quartier**<br>Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier<br>*(source: Epareca - État des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)* | Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers |
| 15 | **Offre de services dans le quartier**<br>Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service<br>*(source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur |
| 16 | **Offre d'équipements dans le quartier**<br>Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires | Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| N° indicateur | Indicateur<br>- Nom de l'indicateur<br>- Détail du calcul<br>- sources mobilisées | Ce que l'indicateur contribue à mesurer |
|---|---|---|
| | *(source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur |
| 17 | **Fonction économique du quartier**<br>Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique<br>*(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Maintenir ou développer une fonction économique dans le quartier lorsque cela est envisageable |
| 18 | **Desserte du quartier en transports collectifs lourds**<br>Part des logements du quartier situés à moins de 500 m d'un transport collectif lourd (tramway, métro, BHNS)<br>*(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | Diversifier les modes de transport |
| 19 | **Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs**<br>Nombre d'arrêts marqués par les bus, tram, métros au sein du quartier en 2*4h*<br>*(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)* | S'assurer que l'offre de transports collectifs soit adaptée aux besoins des habitants, en fréquence et en amplitude horaire |
| 20 | **Consommation énergétique des logements impactés par le projet**<br>Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet<br>*(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)* | Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'agglomération |
| 21 | **Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier**<br>Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier<br>*(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)* | Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier |
| 22 | **Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier**<br>Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable<br>*(source: Répertoire du parc locatif social (RPLS), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)* | Participer aux objectifs globaux de réduction des gaz à effets de serre du quartier |
| 23 | **Adaptation au changement climatique**<br>Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier<br>*(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)* | Contribuer à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur, en lien avec la végétalisation.<br>Contribuer à la réduction du risque d'inondation |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

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

## I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maitres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

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

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

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

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

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

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

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

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

| | Site 1 | Site 2 | Site … |
|---|---|---|---|
| Adresse | | | |
| Nom du QPV (préciser national/régional) | | | |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | Site 1 | Site 2 | Site … |
|---|---|---|---|
| Propriétaire(s) du terrain avant cession | | | |
| Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'Anru avant cession) | | | |
| État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation) | | | |
| Surface du terrain (m²) | | | |
| Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²) | | | |
| Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher | | | |
| Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année) | | | |
| Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000) | | | |
| Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * :<br>- Logements locatifs à loyer libre<br>- Logements en accession à la propriété « libre »,<br>- Logements en accession sociale à la propriété | L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée | | |
| Nombre de logements individuels / collectifs * | | | |
| Viabilisation du terrain | Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation | | |
| *Autres informations et contraintes spécifiques.* | Ex : modifications à apporter au PLU,<br><br>Transformateur à déplacer, immeuble à démolir…PPRI… | | |

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

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

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

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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

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

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

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

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

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

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

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

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

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

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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

règlement général de l'Anru relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent xx droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à xx % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).
Ces droits se répartissent en :
- xx droits de réservation correspondant à xx % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- xx droits de réservation correspondant à xx % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
- xx droits de réservation correspondant à xx % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

**A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :**

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, xx droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée[8] :

| Localisation visée* | Organisme HLM | Type de produit | Date prévisionnelle de mise à disposition | Nombre de droits de réservation | Typologies de logements visées | Commentaires qualitatif |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

8 Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | par contributaire | | |
| Exemple :<br>*Hors QPV – opération de 40 logements dans la ZAC Bellevue* | | *PLUS* | *Premier semestre 2017* | *- Contingent EPCI : 2 droits de réservation*<br>*- Logements non réservés de l'OPH : 2* | *1 T2*<br>*2T3*<br>*1T4* | *Bâtiment R+4, 1 logement proposé par étage.*<br>*2 logements proposés auront un balcon.* |
| … | | | | | | |

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

**B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :**

- **Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux**

  ➢ Les opérations de requalification en milieu occupé

  Au total xx droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

  - xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
  - xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

  Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.
  Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

  Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[10] :

| Localisation visée* | Organisme HLM | Type de produit | Date prévisionnelle de mise à disposition | Nombre de droits de réservation par contributaire | Typologies de logements visées | Commentaires qualitatif |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |

*adresse précise et nom de la commune

  ➢ Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Au total xx droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services. Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.
Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[9] :

| Localisation visée* | Organisme HLM | Type de produit | Date prévisionnelle de mise à disposition | Nombre de droits de réservation par contributaire | Typologies de logements visées | Commentaires qualitatif |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |

*adresse précise et nom de la commune

- **[Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville**

Au total xx droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[10] :

| Localisation visée* | Organisme HLM | Type de produit | Date prévisionnelle de mise à disposition | Nombre de droits de réservation par contributaire | Typologies de logements visées | Commentaires qualitatif |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

9 Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s)

10 Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

### C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les contributaires désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Annexe C3 - FICHES DESCRIPTIVES DES OPÉRATIONS

## *Principes et modalités d'élaboration*

Les fiches descriptives des opérations, telles que prévues à l'article 9.1.1 de la présente convention type, et conformément au RF NPNRU visent à présenter le contenu de chacune des opérations bénéficiant d'un concours financier de l'Anru au titre du NPNRU en :

- Identifiant l'opération (nature d'opération, QPV concerné(s), plan, …) et le maître d'ouvrage ;
- Détaillant les objectifs opérationnels et les principales caractéristiques de l'opération ;
- Précisant le calendrier de l'opération (phasage opérationnel et date de lancement qui sera reprise dans le tableau financier) ;
- Indiquant le cas échéant les modalités opérationnelles spécifiques (concertation, relogement, …) ;
- Apportant le cas échéant des éléments d'appréciation sur l'impact financier de l'opération (fonctionnement en termes de performance énergétique, coûts de gestion annuelle, …) ;
- Présentant les modalités de financement de l'opération (date de démarrage de l'opération validée par l'Anru, conditions spécifiques de financement actées par l'Anru, calcul du financement prévisionnel Anru conformément aux règles prévues dans le RGA NPNRU, autres financements envisagés).

*Les fiches types par nature d'opération sont développées sous format numérique par l'Anru pour chacune d'elles. Il convient d'utiliser le modèle type de « fichier FAT NPNRU » concerné mis à disposition sur l'Extranet de l'Anru : Anruscope.fr.*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Annexe C2 Tableau financier général
Annexe C8
Annexe D1 : Charte de relogement
Annexe D2 : PLACI
Annexe D3 : Charte urbaine, architecturale et paysagère



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# MAQUETTE FINANCIERE ESTIMATIVE PROJET QUARTIER ENCAGNANE // VERSION 03/06/2019

| DETAIL DES OPERATIONS<br>ANRU Aix Encagnane - Récap financier | MOA | Coût hors taxe par lgts | Nbre de lgts | Coût par m² de SDP | SDP<br>m² | Cout hors taxe | TVA | Coût TTC | Base de financement prévisionnelle | Ville | % | AMP Métropole<br>CT2 | % | Conseil Départemental<br>BdR | % | Conseil régional<br>PACA | % | Etat | % | ANRU | % | Prêts bonifiés | % | Fonds propres y compris sbv<br>Bailleurs | % | CDC | % | Autres (Feder,ademe, caf,anah, epareca, privés…) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX Y COMPRIS FRAIS DE DEMENAGEMENT** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bâtiment Calendal (*) | PAHM | 41 367 | 104 | | 9 500 | 4 302 207 | 1,200 | 5 162 648 | 4 302 207 | | | 1 290 662 | 30,0% | | | | | | | 1 462 750 | 34,0% | | | 1 548 795 | 36,0% | | | | |
| Bâtiment Méjanes (*) | PAHM | 40 758 | 70 | | 6 300 | 2 853 043 | 1,200 | 3 423 652 | 2 853 043 | | | 855 913 | 30,0% | | | | | | | 970 035 | 34,0% | | | 1 027 095 | 36,0% | | | | |
| Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX | | | 174 | | 15 800 | 7 155 250 | | 8 586 300 | 7 155 250 | 0 | | 2 146 575 | | 0 | | 0 | | 0 | | 2 432 785 | | 0 | | 2 575 890 | | 0 | | 0 | |
| **CREATION DE LOGEMENTS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ilot 1 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 8 | 2100 | 536 | 1 125 600 | 1,100 | 1 238 160 | 1 238 160 | | | | | | | | | | | | | | | 148 579 | 12,0% | 1 089 581 | 88,0% | | |
| Ilot 2 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 8 | 2100 | 536 | 1 125 600 | 1,100 | 1 238 160 | 1 238 160 | | | | | | | | | | | | | | | 148 579 | 12,0% | 1 089 581 | 88,0% | | |
| Ilot 3 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 8 | 2100 | 536 | 1 125 600 | 1,100 | 1 238 160 | 1 238 160 | | | | | | | | | | | | | | | 148 579 | 12,0% | 1 089 581 | 88,0% | | |
| Ilot 4 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 18 | 2100 | 1206 | 2 532 600 | 1,100 | 2 785 860 | 2 785 860 | | | | | | | | | | | | | | | 334 303 | 12,0% | 2 451 557 | 88,0% | | |
| Ilot 5 - accession à coût maîtrisé | PAHM | 140 700 | 15 | 2100 | 1005 | 2 110 500 | 1,055 | 2 226 578 | 2 226 578 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 226 578 | 100,0% |
| Ilot 6 - accession à coût maîtrisé | PAHM | 140 700 | 28 | 2100 | 1876 | 3 939 600 | 1,055 | 4 156 278 | 4 156 278 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 156 278 | 100,0% |
| Ilot 7 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 8 | 2100 | 536 | 1 125 600 | 1,100 | 1 238 160 | 1 238 160 | | | | | | | | | | | | | | | 148 579 | 12,0% | 1 089 581 | 88,0% | | |
| Ilot 8 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 6 | 2100 | 402 | 844 200 | 1,100 | 928 620 | 928 620 | | | | | | | | | | | | | | | 111 434 | 12,0% | 817 186 | 88,0% | | |
| Ilot 9 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 15 | 2100 | 1005 | 2 110 500 | 1,100 | 2 321 550 | 2 321 550 | | | | | | | | | | | | | | | 278 586 | 12,0% | 2 042 964 | 88,0% | | |
| Ilot 10 - accession à coût maîtrisé | PAHM | 140 700 | 35 | 2100 | 2345 | 4 924 500 | 1,055 | 5 195 348 | 5 195 348 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5 195 348 | 100,0% |
| Ilot 11 - accession à coût maîtrisé | PAHM | 140 700 | 49 | 2100 | 3283 | 6 894 300 | 1,055 | 7 273 487 | 7 273 487 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7 273 487 | 100,0% |
| Ilot 12 - Logement locatif intermédiaire (1) | PAHM | 140 700 | 25 | 2100 | 1675 | 3 517 500 | 1,100 | 3 869 250 | 3 869 250 | | | | | | | | | | | | | | | 464 310 | 12,0% | 3 404 940 | 88,0% | | |
| **Ilot 13 - Logement social (*) 33 PLAI** | **PAHM** | **140 700** | **33** | **2100** | **2211** | **4 643 100** | **1,100** | **5 107 410** | **4 643 100** | | | 552 689 | 11,9% | 417 879 | 9,0% | | | | | 330 000 | 7,1% | 305 118 | 6,6% | 612 889 | 13,2% | 2 424 525 | 52,2% | | |
| **Ilot 14 - Logement social (*) 27 PLS / 3 PLAI** | **PAHM** | **140 700** | **30** | **2100** | **2010** | **4 221 000** | **1,100** | **4 643 100** | **4 221 000** | | | 173 346 | 4,1% | 379 890 | 9,0% | | | | | 30 000 | 0,7% | 27 738 | 0,7% | 557 172 | 13,2% | 3 052 854 | 72,3% | | |
| **Ilot 15 - Logement social (*) 29 PLUS** | **PAHM** | **140 700** | **29** | **2100** | **1943** | **4 080 300** | **1,100** | **4 488 330** | **4 080 300** | | | 410 199 | 10,1% | 367 227 | 9,0% | | | | | 0 | | 272 020 | 6,7% | 538 600 | 13,2% | 2 492 254 | 61,1% | | |
| **Ilot 16 - Logement social (*) 19 PLAI** | **PAHM** | **140 700** | **19** | **2100** | **1273** | **2 673 300** | **1,100** | **2 940 630** | **2 673 300** | | | 318 282 | 11,9% | 240 597 | 9,0% | | | | | 190 000 | 7,1% | 175 674 | 6,6% | 352 876 | 13,2% | 1 395 871 | 52,2% | | |
| **Hors site - Logement social (*) (**) 50 PLAI / 40 PLUS** | **PAHM** | **140 000** | **90** | **2100** | **6000** | **12 600 000** | **1,100** | **13 860 000** | **12 600 000** | | | 1 406 448 | 11,2% | 1 134 000 | 9,0% | | | | | 500 000 | 4,0% | 837 500 | 6,6% | 1 663 200 | 13,2% | 7 058 852 | 56,0% | | |
| Ilot D - résidence intergénérationnelle (1) | PAHM | 110 442 | 110 | 2318 | 5241 | 12 148 638 | 1,100 | 13 363 502 | 13 363 502 | | | | 0,0% | 1 069 080 | 8,0% | | | | | 0 | | 0 | | 1 603 620 | 12,0% | 10 690 802 | 80,0% | | |
| Sous Total CREATION DE LOGEMENTS | | | 534 | | | 70 616 838 | | 76 874 421 | 75 290 811 | 0 | | 2 860 964 | | 3 608 673 | | 0 | | 0 | | 1 050 000 | | 1 618 050 | | 7 111 306 | | 40 190 129 | | 18 851 690 | |
| **REHABILITATIONS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réhabilitation - Méjanes (1) | PAHM | 64 600 | 64 | | | 4 134 400 | 1,100 | 4 547 840 | 4 547 840 | | | 595 200 | 13,1% | 318 349 | 7,0% | 105 000 | 2,3% | | | 0 | | | | 909 568 | 20,0% | 2 619 723 | 57,6% | | |
| Réhabilitation - Calendal (1) | PAHM | 64 600 | 16 | | | 1 033 600 | 1,100 | 1 136 960 | 1 136 960 | | | 148 800 | 13,1% | 85 272 | 7,5% | 103 000 | 9,1% | | | 0 | | | | 227 392 | 20,0% | 572 496 | 50,4% | | |
| Réhabilitation - Zodiaque (1) | PAHM | 43 954 | 306 | | | 13 450 000 | 1,100 | 14 795 000 | 14 795 000 | | | 1 361 460 | 9,2% | 887 700 | 6,0% | 0 | | | | 0 | | | | 2 959 000 | 20,0% | 9 586 840 | 64,8% | | |
| Réhabilitation - Esquirou, Rigaou, Agasso, lou Grillet, Cigaloun, Dindouloetto et Cardalino (1) | F&P | 18 048 | 408 | | | 7 363 636 | 1,100 | 8 100 000 | 8 100 000 | | | 2 430 000 | 30,0% | 486 000 | 6,0% | 548 000 | 6,8% | | | 0 | | | | 1 620 000 | 20,0% | 3 016 000 | 37,2% | | |
| Travaux parties communes les facultés | Copro | 15 300 | 500 | | | 7 650 000 | 1,100 | 8 415 000 | 7 650 000 | | | 950 000 | 12,4% | 200 000 | 2,6% | | 0,0% | | | | | | | | | | | 6 500 000 | 85,0% |
| Réhabilitation logements residence les facultés | Copro | 11 500 | 200 | 500 | 4600 | 2 300 000 | 1,100 | 2 530 000 | 2 300 000 | | | 434 750 | 18,9% | | | 100 000 | 4,3% | | | | | | | | | | | 1 765 250 | 76,8% |
| Sous Total REHABILITATIONS | | | 1494 | | | 35 931 636 | | 39 524 800 | 38 529 800 | 0 | | 5 920 210 | | 1 977 321 | | 856 000 | | 0 | | 0 | | 0 | | 5 715 960 | | 15 795 059 | | 8 265 250 | |
| **RESIDENTIALISATIONS ( à définir de manière précise)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Résidentialisations PAH-M (1) | PAHM | | 920 | | | 450 800 | 1,200 | 540 960 | 540 960 | 162 288 | 30,0% | | | | | | | | | 0 | 0,0% | | | 378 672 | 70,0% | | | | |
| Résidentialisations F&P (1) | F&P | | | | | 200 000 | 1,200 | 240 000 | 240 000 | 72 000 | 30,0% | | | | | 0 | | | | 0 | 0,0% | | | 168 000 | 70,0% | | | | |
| Sous Total RESIDENTIALISATIONS | | | | | | 650 800 | | 780 960 | 780 960 | 234 288 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 546 672 | | 0 | | 0 | |
| **AMENAGEMENTS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Place Romée de Villeneuve | METROPOLE/SPLA | | | | 6000 | 3 400 953 | 1,200 | 4 081 144 | 3 400 953 | | | 3 145 882 | 92,5% | 255 071 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Avenue du 8 Mai | METROPOLE/SPLA | | | | 6400 | 3 163 374 | 1,200 | 3 796 049 | 3 163 374 | | | 2 926 121 | 92,5% | 237 253 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "proxi" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "la POSTE" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "Henriot/Vaudoyer" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "Nautilus/Giono" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Centralité de proximité "Raymond LOPEZ" | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 261 444 | 1,200 | 1 513 733 | 1 261 444 | | | 1 166 836 | 92,5% | 94 608 | 7,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| Concesssion d'aménagement | | | | | | 9 731 234 | 0,000 | 10 902 232 | 8 222 824 | 1 087 982 | 13,2% | 5 095 820 | 62,0% | 351 072 | 4,3% | 0 | | 0% | | 1 687 950 | 20,5% | 0 | | 0 | | 0 | | 1 508 410 | 0,0% |
| Sous Total Aménagements | | | | | | 17 552 495 | | 21 062 994 | 17 552 495 | 1 087 982 | | 17 002 001 | | 1 316 437 | | 0 | | 0 | | 1 687 950 | | 0 | | 0 | | 0 | | 1 508 410 | |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# BILAN CONCESSION AMENAGEMENT (participation ANRU)

| DETAIL DES OPERATIONS<br>ANRU Aix Encagnane - Récap financier | MOA | Coût hors taxe par lgts | Nbre de lgts | Coût par m² de SDP | SDP<br>m² | Cout hors taxe | TVA | Coût TTC | Base de financement prévisionnelle | Ville | % | AMP Métropole<br>CT2 | % | Conseil Départemental<br>BdR | % | Conseil régional<br>PACA | % | Etat | % | ANRU | % | Prêts bonifiés | % | Fonds propres y compris sbv<br>Bailleurs | % | CDC | % | Autres (Feder,ademe, caf,anah, epareca, privés…) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **EQUIPEMENTS PUBLICS et ACTIVITES ECONOMIQUES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ilot A - Equipement numérique | METROPOLE/SPLA | | | | | 3 710 130 | 1,200 | 4 452 156 | 3 710 130 | 1 802 016 | 48,6% | | | 408 114 | 11,0% | | | | | 1 500 000 | 40,4% | | | | | | | | |
| Ilot B - Stationnement silo bat 5 à 11 (143) | PAHM | | | 300 | 10 452 | 3 135 600 | 1,100 | 3 449 160 | 3 449 160 | | | | | | | | | | | | | | | 413 899 | 12,0% | 3 035 261 | 88,0% | | |
| Ilot C - Stationnement silo bat 12 à 16 (122) | PAHM | | | 300 | 20 353 | 6 105 900 | 1,100 | 6 716 490 | 6 716 490 | | | | | | | | | | | | | | | 805 979 | 12,0% | 5 910 511 | 88,0% | | |
| Réhabilitation groupe scolaire P. Arène (REP) et déplacement crèche | Ville | | | | | 3 700 000 | 1,200 | 4 440 000 | 3 700 000 | 3 330 000 | 79,0% | | | 407 000 | 11,0% | 370 000 | 10,0% | | | | | | | | | | | | |
| Œuvre Culturelle | Ville | | | | | 500 000 | 1,200 | 600 000 | 500 000 | 500 000 | 89,0% | | | 55 000 | 11,0% | | | | | | | | | | | | | | |
| Restructuration et extension Maternelle GIONO (*) | Ville | | | | 1200 | 2 950 000 | 1,200 | 3 540 000 | 2 950 000 | 2 950 000 | 89,0% | | | 324 500 | 11,0% | | | | | 295 000 | 10,0% | | | | | | | | |
| Rénovation Gymnase Coulage | Ville | | | | | 600 000 | 1,200 | 720 000 | 600 000 | 540 000 | 79,0% | | | 66 000 | 11,0% | 60 000 | 10,0% | | | | | | | | | | | | |
| Sous Total Équipements publics | | | | | | 20 701 630 | | 23 917 806 | 21 625 780 | 9 122 016 | | 0 | | 1 260 614 | | 430 000 | | 0 | | 1 795 000 | | 0 | | 1 219 878 | | 8 945 772 | | 0 | |
| **INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AMO N-PRU | METROPOLE | | | | | 250 000 | 1,200 | 300 000 | 250 000 | | | 250 000 | 100,0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AMO plan de sauvegarde Facultés | METROPOLE | | | | | 400 000 | 1,200 | 480 000 | 400 000 | | | 100 000 | 25,0% | | | | | | | | | | | | | 100 000 | 25,0% | 200 000 | 50,0% |
| Concession (frais + honoraires + études + relevés...) | | | | | | 2 400 000 | 1,200 | 2 880 000 | 2 400 000 | | | 2 400 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Financement Équipe projet | METROPOLE/Ville | | | | | 500 000 | 1,200 | 600 000 | 500 000 | 250 000 | 50,0% | 250 000 | 50,0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GUSP Facultés | Copro | | | | | 150 000 | 1,200 | 180 000 | 150 000 | | | 75 000 | 41,7% | | | | | | | | | | | | | | | 75 000 | 41,7% |
| Aide au redressement de la gestion Facultés | Copro | | | | | 150 000 | 1,200 | 180 000 | 150 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 180 000 | 100,0% |
| Coordonateur du PDS | Etat | | | | | 36 000 | 1,200 | 43 200 | 36 000 | | | | | | | | | 18000 | 50,0% | | | | | | | | | 18 000 | 50,0% |
| Accompagnement relogement CALENDAL MEJANES | PAHM | | | | | 580 000 | 1,200 | 696 000 | 580 000 | 174 000 | 30,0% | | | 203 000 | 35,0% | | | | | | | | | 203 000 | 35,0% | | | | |
| Mission d'évaluation | METROPOLE | | | | | 80 000 | 1,200 | 96 000 | 80 000 | | | 80 000 | 100,0% | | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| Communication /concertation | METROPOLE | | | | | 300 000 | 1,200 | 360 000 | 300 000 | 0 | 0,0% | 300 000 | 100,0% | | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| Sous Total Ingénierie et conduite de projet | | | | | | 4 846 000 | | 5 815 200 | 4 846 000 | 424 000 | | 3 455 000 | | 203 000 | | 0 | | 18 000 | | 0 | | 0 | | 203 000 | | 100 000 | | 473 000 | |
| **TOTAUX** | | | | | | **156 886 937** | | **175 881 227** | **165 311 384** | **11 956 268** | | **31 384 750** | | **8 365 159** | | **1 286 000** | | **18 000** | | **6 965 735** | | **1 618 050** | | **17 372 706** | | **62 890 902** | | **30 606 760** | |
| | | | | | | | | | | | | *31 384 750* | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **DEMOLITION D'EQUIPEMENTS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bâtiment Phares et Balises (*) | METROPOLE/SPLA | | | | 1500 | 280 000 | 1,200 | 336 000 | 280 000 | | | 280 000 | 100,0% | | | | | | | 0 | | | | | | | | | |
| École maternelle Giono (*) | METROPOLE/SPLA | | | | 1200 | 210 000 | 1,200 | 252 000 | 210 000 | | | 210 000 | 100,0% | | | | | | | 0 | | | | | | | | | |
| Sous Total DEMOLITION D'EQUIPEMENTS | | | 0 | | | 490 000 | | 588 000 | 490 000 | 0 | | 490 000 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| **ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CETMEF | Ville | | 0 | | | 1 292 288 | 1,030 | 1 331 057 | 1 292 288 | 1 087 982 | 100,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | 204 306 | |
| Acquisitions autre | METROPOLE/SPLA | | | | | 3 268 000 | 1,030 | 3 366 040 | 3 268 000 | | | 1 963 896 | 60,1% | | | | | | | | | | | | | | | 1 304 104 | |
| Sous Total ACQUISITIONS | | | 42 | | | 4 560 288 | | 4 697 097 | 4 560 288 | 1 087 982 | | 1 963 896 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 1 508 410 | |
| **AMENAGEMENTS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Place et parvis P&B (*) | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 545 888 | 1,200 | 1 855 066 | 1 545 888 | | | 867 296 | 56,1% | 115 942 | 7,5% | | | | | 562 650 | 36,4% | | | | | | | | |
| Création nouvelle voie (*) | METROPOLE/SPLA | | | | | 1 910 717 | 1,200 | 2 292 860 | 1 910 717 | | | 1 085 413 | 56,8% | 143 304 | 7,5% | | | | | 682 000 | 35,7% | | | | | | | | |
| Création pkg surface (*) | METROPOLE/SPLA | | | | 10 800 | 234 975 | 1,200 | 281 970 | 234 975 | | | 132 102 | 56,2% | 17 623 | 7,5% | | | | | 85 250 | 36,3% | | | | | | | | |
| Aménagement bouludrome (*) | METROPOLE/SPLA | | | | | 247 342 | 1,200 | 296 810 | 247 342 | | | 140 131 | 56,7% | 18 551 | 7,5% | | | | | 88 660 | 35,8% | | | | | | | | |
| Merlon planté (*) | METROPOLE/SPLA | | | | | 742 026 | 1,200 | 890 431 | 742 026 | | | 416 984 | 56,2% | 55 652 | 7,5% | | | | | 269 390 | 36,3% | | | | | | | | |
| Sous Total AMENAGEMENTS | | | | | | 4 680 948 | | 5 617 138 | 4 680 948 | 0 | | 2 641 926 | 56,4% | 351 072 | 7,5% | 0 | | 0 | | 1 687 950 | 36,1% | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| **TOTAL** | | | | | | **9 731 236** | **0** | **10 902 234** | **9 731 236** | **1 087 982** | **11,2%** | **5 095 822** | **52,4%** | **351 072** | **3,6%** | **0** | | **0** | | **1 687 950** | **17,3%** | **0** | | **0** | | **0** | | **1 508 410** | **15,5%** |

(*) participation ANRU attendue et base prévisionnelle de financement HT
(**) opérations prises en charge dans le cadre la convention cadre
(1) base prévisionnelle de financement TTC

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

*TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du système d'information le : 03/06/2019 à 16:36)*

## PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

| *N° PROJET : 507* | *LOCALISATION* | | | | | | | | | | | | | *CONTRIBUTIONS* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | *PRETS* | | | | *ECHEANCIER* | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONE INTERVENTION | INSEE ZONE | INSEE COMNE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **66666/ /QPV régional/QPV multisite (Intérêt régional)**<br>**13001/Aix-en-Provence/QPV régional/Encagnane**<br>**13117/Vitrolles/QPV régional/Secteur Centre** | **6999998**<br>**6013016**<br>**6013018** | **66666**<br>**13001**<br>**13117** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N° de projet(3 caractères) ou de convention<br>+ N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c<br>+N° de famille d'opération(<br>+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitrise d'ouvrage et une unité de temps)<br>N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **COMMENTAIRE** | **LOCALISATION** | | **IMMEUBLES** | | **LOGEMENTS** | | **COUT PAR** | | **MAITRE D OUVRAGE** | **COUT HT** | **TAUX TVA** | **COUT TTC** | **BASE DE** | **VILLE** | | **EPCI** | **CONSEIL DEPARTEMENTAI** | | **CONSEL REGIONAL** | | **BAILLEUR SOCIAL** | | **CDC** | | **EUROPE** | | **ANAH** | | **AUTRES** | | **ANRU** | | **PRETS** | | **Pour mémoire** | **Pour mémoire** | **Demarrage** | | **Durée en** | **vérif** |
| | | OPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé) | LIEU DE REALISAT° (N° ZUS commune | NBRE | TYPE (MI,R+) | NBRE | SDP | LOGT | M2 | | | | | FINANCEMENT PREVISIONNEL | | | | | | | | y compris les prêts | | | | | | | | | | | | | | Prêt PRU ou pas | Prêt CIL ou pas | Année | semestre | semestre | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | | | | | |
| **14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 507 6013016 14 0001 001 Etude de développement économique dont | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 60 000,00 | 0,00% | 60 000,00 | 60 000,00 | 0,00 | 0,00% | 30 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 30 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013016 14 0001 002 Nuisances sonores & pollutions atmosphéri | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 20 000,00 | 0,00% | 20 000,00 | 20 000,00 | 0,00 | 0,00% | 20 000,00 | 100,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 1 | V |
| 507 6013016 14 0001 003 Charte urbaine, architecturale, paysagère | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 40 000,00 | 0,00% | 40 000,00 | 40 000,00 | 0,00 | 0,00% | 40 000,00 | 100,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013016 14 0001 004 AMO développement durable (précisions de | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 15 000,00 | 0,00% | 15 000,00 | 15 000,00 | 0,00 | 0,00% | 15 000,00 | 100,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013018 14 0001 005 Concertation - Ateliers participatifs | | NPR | 6013018 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 50 000,00 | 0,00% | 50 000,00 | 50 000,00 | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6999998 14 0001 006 Clarification des domanialités foncières | | NPR | 6999998 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 50 000,00 | 0,00% | 50 000,00 | 50 000,00 | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6999998 14 0001 007 Etude sur les copropriétés | | NPR | 6999998 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 50 000,00 | 0,00% | 50 000,00 | 50 000,00 | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 2 | V |
| 507 6999998 14 0001 008 Stationnement - Déplacement | | NPR | 6999998 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 40 000,00 | 0,00% | 40 000,00 | 40 000,00 | 0,00 | 0,00% | 40 000,00 | 100,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013018 14 0001 009 Etude d'opportunité & de faisabilité pour | | NPR | 6013018 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 60 000,00 | 0,00% | 60 000,00 | 60 000,00 | 0,00 | 0,00% | 30 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 30 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 2 | V |
| 507 6013018 14 0001 010 Peuplement / Mobilité résidentielle | | NPR | 6013018 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 30 000,00 | 0,00% | 30 000,00 | 30 000,00 | 0,00 | 0,00% | 15 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 15 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 1 | V |
| 507 6013016 14 0002 001 1-Définition du progr. urbain & des esp.p | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE D'AIX EN PROVENC | 120 000,00 | 0,00% | 120 000,00 | 120 000,00 | 60 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 60 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 507 6013016 14 0002 002 Concertation - Ateliers participatifs | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE D'AIX EN PROVENC | 50 000,00 | 0,00% | 50 000,00 | 50 000,00 | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013016 14 0002 003 Peuplement - Mobilité résidentielle | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE D'AIX EN PROVENC | 30 000,00 | 0,00% | 30 000,00 | 30 000,00 | 15 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 15 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 507 6013016 14 0002 004 Economie circulaire | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE D'AIX EN PROVENC | 20 000,00 | 0,00% | 20 000,00 | 20 000,00 | 10 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 10 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 507 6013016 14 0002 005 Flash de valorisation économique de proxi | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE D'AIX EN PROVENC | 21 000,00 | 0,00% | 21 000,00 | 21 000,00 | 7 000,00 | 33,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 7 000,00 | 33,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 7 000,00 | 33,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 507 6013016 14 0002 006 Plan de sauvegarde copropriété Les Facult | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE D'AIX EN PROVENC | 1 500 000,00 | 0,00% | 1 500 000,00 | 1 500 000,00 | 750 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 750 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 10 | V |
| 507 6013016 14 0002 007 Sûreté & sécurité publique | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE D'AIX EN PROVENC | 30 000,00 | 0,00% | 30 000,00 | 30 000,00 | 30 000,00 | 100,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013016 14 0002 008 Etudes techniques: diagnostics, réseaux . | | NPR | 6013016 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE D'AIX EN PROVENC | 30 000,00 | 0,00% | 30 000,00 | 30 000,00 | 30 000,00 | 100,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 507 6013018 14 0003 001 Etude urbaine secteur centre (consolidati | | NPR | 6013018 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE DE VITROLLES/211 | 115 000,00 | 0,00% | 115 000,00 | 115 000,00 | 87 500,00 | 76,09% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 27 500,00 | 23,91% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013018 14 0003 002 Sondages divers (amiante, géotechnique, p | | NPR | 6013018 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE DE VITROLLES/211 | 35 000,00 | 0,00% | 35 000,00 | 35 000,00 | 17 500,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 17 500,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013018 14 0003 003 Flash de valorisation économique de proxi | | NPR | 6013018 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE DE VITROLLES/211 | 21 000,00 | 0,00% | 21 000,00 | 21 000,00 | 7 000,00 | 33,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 7 000,00 | 33,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 7 000,00 | 33,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013018 14 0003 004 Etude commerciale (restructuration de l'a | | NPR | 6013018 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE DE VITROLLES/211 | 60 000,00 | 0,00% | 60 000,00 | 60 000,00 | 15 000,00 | 25,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 15 000,00 | 25,00% | 30 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 507 6013018 14 0003 005 Etude de faisabilité pour restructuration | | NPR | 6013018 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE DE VITROLLES/211 | 80 000,00 | 0,00% | 80 000,00 | 80 000,00 | 32 000,00 | 40,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 24 000,00 | 30,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 24 000,00 | 30,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| ***SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET*** | | | | | | | | | | | 2 527 000,00 | | 2 527 000,00 | 2 527 000,00 | 1 086 000,00 | 42,98% | 265 000,00 | 10,49% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 39 000,00 | 1,54% | 114 000,00 | 4,51% | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 775 000,00 | 30,67% | 14 000,00 | 0,55% | 234 000,00 | 9,26% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |
| **TOTAL** | | | | | | | | | | | 2 527 000,00 | | 2 527 000,00 | 2 527 000,00 | 1 086 000,00 | 42,98% | 265 000,00 | 10,49% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 39 000,00 | 1,54% | 114 000,00 | 4,51% | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 775 000,00 | 30,67% | 14 000,00 | 0,55% | 234 000,00 | 9,26% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |

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

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

| *N° PROJET : 507* | | *LOCALISATION* | | | | | | | | | | | | *CONTRIBUTIONS* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | *PRETS* | | | | *ECHEANCIER* | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONE INTERVENTION | | INSEE ZONE | INSEE COMNE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **66666/ /QPV régional/QPV multisite (Intérêt régional)**<br>**13001/Aix-en-Provence/QPV régional/Encagnane**<br>**13117/Vitrolles/QPV régional/Secteur Centre** | | **6999998**<br>**6013016**<br>**6013018** | **66666**<br>**13001**<br>**13117** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N° de projet(3 caractères) ou de convention<br>+ N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c<br>+N° de famille d'opération(<br>+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitrise d'ouvrage et une unité de temps)<br>N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **COMMENTAIRE** | **LOCALISATION** | | **IMMEUBLES** | | **LOGEMENTS** | | **COUT PAR** | | **MAITRE D OUVRAGE** | **COUT HT** | **TAUX TVA** | **COUT TTC** | **BASE DE** | **VILLE** | | **EPCI** | **CONSEIL DEPARTEMENTAI** | | **CONSEL REGIONAL** | | **BAILLEUR SOCIAL** | | **CDC** | | **EUROPE** | | **ANAH** | | **AUTRES** | | **ANRU** | | **PRETS** | | **Pour mémoire** | **Pour mémoire** | **Demarrage** | | **Durée en** | **vérif** |
| | | OPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé) | LIEU DE REALISAT° (N° ZUS ou commune | NBRE | TYPE (MI,R+) | NBRE | SDP | LOGT | M2 | | | | | FINANCEMENT PREVISIONNEL | | | | | | | | y compris les prêts | | | | | | | | | | | | | | Prêt PRU ou pas | Prêt CIL ou pas | Année | semestre | semestre | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | | | | | |
| **14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 507 6013016, 6013018, 6999998 14 0001 Etude de développement é | NPR | 6013016, 6013018, | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/METROPOLE D'AIX MARSEILL | 415 000,00 | 0,00% | 415 000,00 | 415 000,00 | 0,00 | 0,00% | 265 000,00 | 63,86% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 60 000,00 | 14,46% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 6,02% | 0,00 | 0,00% | 65 000,00 | 15,66% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 4 | V |
| 507 6013016 14 0002 1-Définition du progr. urbain & des esp.publ | NPR | 6013016 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE D'AIX EN PROVENC | 1 801 000,00 | 0,00% | 1 801 000,00 | 1 801 000,00 | 927 000,00 | 51,47% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 17 000,00 | 0,94% | 0,00 | 0,00% | 750 000,00 | 41,64% | 7 000,00 | 0,39% | 100 000,00 | 5,55% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 10 | V |
| 507 6013018 14 0003 Etude urbaine secteur centre (consolidation | NPR | 6013018 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13/COMMUNE DE VITROLLES/211 | 311 000,00 | 0,00% | 311 000,00 | 311 000,00 | 159 000,00 | 51,13% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 39 000,00 | 12,54% | 37 000,00 | 11,90% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 7 000,00 | 2,25% | 69 000,00 | 22,19% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| ***SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET*** | | | | | | | | | | | 2 527 000,00 | | 2 527 000,00 | 2 527 000,00 | 1 086 000,00 | 42,98% | 265 000,00 | 10,49% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 39 000,00 | 1,54% | 114 000,00 | 4,51% | 0,00 | 0,00% | 775 000,00 | 30,67% | 14 000,00 | 0,55% | 234 000,00 | 9,26% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |
| **TOTAL** | | | | | | | | | | | 2 527 000,00 | | 2 527 000,00 | 2 527 000,00 | 1 086 000,00 | 42,98% | 265 000,00 | 10,49% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 39 000,00 | 1,54% | 114 000,00 | 4,51% | 0,00 | 0,00% | 775 000,00 | 30,67% | 14 000,00 | 0,55% | 234 000,00 | 9,26% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |

*(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.*

*(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:*

*le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)*

*La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois )*

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# CHARTE DE RELOGEMENT ENCAGNANE

# SOMMAIRE

**SIGNATAIRES DE LA CHARTE RELOGEMENT....3**

**PREAMBULE....5**

*Les enjeux du projet de renouvellement urbain à Encagnane....5*

*Les enjeux du relogement....5*

**Cadre réglementaire du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine....7**

*La stratégie de relogement et d'attribution....7*

*Les financements du relogement et l'accompagnement social lié au relogement par l'ANRU....7*

*L'incitation à reloger dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans....8*

*Les contreparties Action Logement....8*

**DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE....9**

*Un projet en accord avec les objectifs du PLH....9*

*Contexte géographique....9*

*Caractéristiques de peuplement....9*

*Diagnostic habitat....10*

- Répartition des logements....10
- Loyers et typologies des logements sociaux....11

*Les 7 projets du renouvellement urbain....12*

*Détails des démolitions - constructions – réhabilitations....13*

- 1/ Démolition....13
- 2/ Constructions....13
- 3/ Réhabilitations....13

**LES PARTENAIRES....14**

*Engagements généraux....14*

*Engagements envers les locataires....14*

*Engagements avec les acteurs sociaux....15*

*Engagements du bailleur concerné par la démolition : Pays d'Aix Habitat Métropole....15*

*Engagements des bailleurs concernés par les relogements....16*

*Engagements de la Ville....16*

*Engagements de la Métropole....16*

*Engagements d'Action Logement....17*

*Engagements de l'Etat....17*

*Engagements Département....17*

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**PROCESSUS DE RELOGEMENT.....19**

*Principes de relogement.....19*

*Equipe de relogement.....19*

*Les missions du porteur de la MOUS.....20*

*Le processus de relogement.....20*

- Procédure d'identification des logements à proposer.....20
- Procédure d'attribution du logement.....20
- Nombre de propositions.....21
- Caractéristiques des logements proposés.....21
- Visite des logements et formulation des refus.....22
- Niveau de loyer et minoration du loyer du nouveau logement.....22
- Accompagnement des familles.....24

*Ménages éligibles au relogement et accompagnement par la MOUS.....24*

- Les locataires des logements démolis,.....24
- Les décohabitations.....25

Les occupants de logements HLM signataires d'un protocole d'accord avec.....25

*Frais liés au relogement.....25*

- Transfert du Dépôt de Garantie.....25
- Remise en état des logements.....26
- Frais d'installation.....27
- Frais spécifiques.....27

*Relogement provisoire.....28*

*Pilotage et suivi de la MOUS relogement.....28*

- Comité de suivi relogement.....28
- Comité de pilotage.....29

**SUIVI POST RELOGEMENT ET ÉVALUATION.....30**

**Annexe 1: Conférence Intercommunale du Logement (CIL).....31**

*La Conférence Intercommunale du Logement (CIL).....31*

*Les objectifs de la convention Intercommunale d'Attribution (CIA).....31*

*Les axes de travail engagés par la CIA :.....31*

**Annexe 2: Procédure relative à la mobilisation du contingent réservataire préfectoral/Ville dans le cadre d'une opération de relogement.....32**

**Annexe 3: engagements des ménages éligibles au relogement.....33**

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# SIGNATAIRES DE LA CHARTE RELOGEMENT

**IL EST CONVENU ENTRE :**

- **La Commune d'Aix en Provence**, représentée par Madame Maryse JOISSAINS MASINI, maire d'Aix-en-Provence;
- **La Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par son président Martine VASSAL;
- **Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix** représentée par son Président Maryse JOISSAINS MASINI;
- **La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, représentée par son Président Monsieur Renaud MUSELIER;
- **Le Département des Bouches du Rhône**, représenté par son Président Madame Martine VASSAL;
- **L'ETAT,** représentée par le Préfète Déléguée pour l'Égalité des Chances, Déléguée Territorial Adjoint de l'ANRU, Madame Marie-Emmanuelle ASSIDON.
- **ACTION LOGEMENT,** représenté par son Président Monsieur Lionel PICOLET, Président du Comité régional Action Logement Provence-Alpes Côte d'Azur – Corse et son Directeur Régional Philippe SAGNES ;

**ET :**

- **L'Office Public pour l'Habitat** – Pays d'Aix Habitat Métropole, représenté par son Président Monsieur Maurice CHAZEAU et son Directeur Général Monsieur Patrick THIVET
- **Famille Provence**, représenté par son Président Bernard OLIVER et son Directeur Général, Grégoire CHARPENTIER;
- **La SACOGIVA,** représenté par son Président et Directeur Général Gérard BRAMOULLÉ
- **ERILIA,** représenté par son Président Hubert VOGLIMACCI et sa Directrice Générale Valérie FOURNIER

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# PREAMBULE

La Ville d'Aix-en-Provence est engagée depuis 2010 sur le projet de rénovation urbaine de deux des quartiers d'habitat social les plus anciens de la Ville : Corsy et Beisson. 145 familles ont été directement concernées par la démolition de leur logement et 968 familles ont été concernées par les réhabilitations. Ces reconstructions, démolitions et réhabilitations ont constitué pour les familles une rupture qu'il a convenu d'accompagner dans le cadre d'un dispositif spécifique : la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

L'expérience acquise permet de décrire les **diverses phases du processus de relogement** et de pointer les meilleures pratiques à mettre en œuvre afin de satisfaire aux **exigences réglementaires** du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier d'Encagnane.

En effet, le Conseil d'Administration de l'ANRU du 21 avril 2015 a retenu le quartier d'Encagnane au titre des **opérations d'intérêt régional**. La contractualisation de cette opération s'appuie sur la signature avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) du protocole de préfiguration en décembre 2015.

## Les enjeux du projet de renouvellement urbain à Encagnane

Le projet *imaginé* pour Encagnane consiste à valoriser ses points forts, ses atouts et le considérer comme un quartier à fort potentiel de développement.

La volonté politique réside dans l'intention de considérer Encagnane **comme un quartier au cœur de la ville** et porteur de développement. Afin de rompre son isolement, le quartier d'Encagnane sera restructuré dans sa forme urbaine pour y restaurer l'attractivité.

Cette approche invite **l'innovation** au cœur du projet dans tous les domaines (dynamiques citoyennes, équipement numérique, aménagements urbains).

La créativité et l'innovation devront améliorer la vie des citoyens. Il s'agit d'expérimenter de nouvelles méthodes, de nouvelles pratiques urbaines qui pourraient par la suite être généralisées à d'autres quartiers.

## Les enjeux du relogement

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, le projet de renouvellement du quartier d'Encagnane a pour ambition de :

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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

La présente Charte de Relogement a pour objectif de donner un cadre aux bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations, ainsi qu'à l'ensemble des acteurs impliqués dans toutes les opérations de renouvellement urbain du quartier d'Encagnane.

La ville d'Aix en Provence, la Métropole Aix-Marseille Provence, l'Etat, Action Logement, la Région, le Département, la CAF, les bailleurs et les acteurs sociaux participent à cette démarche.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Cadre réglementaire du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

Selon les termes du règlement général de l'ANRU (RGA) , les trois objectifs principaux de la stratégie de relogement et d'attribution sont:

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans,
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion,
- contribuer à la mixité sociale

*(Article 4 du titre I du RGA)*

Dans le cadre du **Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)**, une attention particulière sera portée sur les points suivants :

## La stratégie de relogement et d'attribution

- Déclinaison de la politique de peuplement en articulation avec les politiques d'attributions définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement *(Article 97 de la loi ALUR)*
- Mise en place d'une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** qui élabore le document cadre d'orientations et la **CIA (Convention Intercommunale d'Attribution)**.
- L'Agence Nationale de Renouvellement Urbain encourage la mise en œuvre de missions mutualisées en inter-bailleurs à l'échelle intercommunale. C'est la **CIA** qui aura en charge d'élaborer les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain.

## Les financements du relogement et l'accompagnement social lié au relogement par l'ANRU

Un forfait global de **4500 € / ménage relogé** qui comprend les enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement, l'installation du ménage et l'accompagnement social en amont pendant et suite au relogement. *(Article 2.2.1 du titre II du RGA NPNRU)*

Lorsque cela est nécessaire, l'ANRU peut également accorder **une subvention complémentaire** de financement de l'ingénierie de l'accompagnement social des ménages relogés. Celle-ci vise à apporter une réponse adaptée à **une situation d'hyper fragilité des ménages relogés**. *(Article 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)*

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## L'incitation à reloger dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans

Une aide à la **minoration du loyer** d'un ménage relogé de façon définitive dans le cadre d'un PRU dans un **logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans** sera accordée à tout organisme HLM relogeur si le montant du loyer indiqué dans le bail est inférieur ou égal au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné. *(Article 2.1.3.2 du titre II du RGA NPNRU)*

Les montants forfaitaires de l'indemnité par ménage relogé sont fixés selon la typologie du logement :

- T1/T2 : 2000 €
- T3 : 6000 €
- T4/T5 et + : 8000 €

## Les contreparties Action Logement

Pour financer les Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbain, l'Etat et l'ANRU ont signé une convention avec Action Logement qui a renforcé le rôle du collecteur du ex-1% patronal et de ses représentants locaux. Cette convention, par l'intermédiaire de contreparties en faveur d'Action Logement, renforce l'élargissement des gammes de produits à développer dans les NPNRU et favorise la **diversité de l'habitat** en amenant une nouvelle population de **salariés** et ainsi réduire les **inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville**.

Il est à noter que les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement correspondent à :

- Une surface de droits à construire allant jusqu'à 30 % de celle développée dans les opérations financées par l'Agence, soit 5 000 m² de droits à construire environ (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.

- **12,5 %** nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV au maximum

- **17,5 %** nombre de logements locatifs sociaux construits en QPV ou réhabilités au maximum

- 0 droits de réservation correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux réhabilités en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

## Un projet en accord avec les objectifs du PLH

- Diversifier les produits pour le parc social locatif et en accession neuf
- Développer le parc social dans les copropriétés en difficulté
- Accroître les travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique
- Développer le logement adapté avec des services pour les personnes âgées et handicapées

## Contexte géographique

Le quartier d'Encagnane se situe dans le Sud-Ouest d'Aix-en-Provence. Construit par l'architecte Raymond Lopez dans les années 1965-1974, il s'étend sur 49 hectares. Il a longtemps été une transition entre la ville et la campagne. Loin de l'urbanisme de tours et de barres caractéristiques de la plupart des ZUP françaises, la ZUP d'Encagnane présente des hauteurs d'immeubles, des tailles de rues et de places en harmonie avec l'échelle de la ville.

Sa position dans la ville, entre le quartier Ouest du Jas de Bouffan et le centre historique, la qualité des services et équipements (infrastructures culturelles et routières) en fait **un lieu stratégique**.

## Caractéristiques de peuplement

La ville d'Aix-en-Provence a souhaité lancer deux études conjointes sur la diversification de l'habitat (étude menée par l'AUPA) et sur la stratégie de peuplement (étude menée par l'Adéus).

Le quartier d'Encagnane compte près de **8 210 habitants** (dont **4 642 en QPV**, 19% de la population des QPV du Conseil de Territoire) soit environ 6% de la population aixoise.
*Source : COMPAS, décembre 2017*
Il dispose d'une diversité d'habitat, puisque le parc social représente 60% de l'ensemble du quartier, les 40% restants étant donc du parc privé. On observe, entre 2008 et 2013, un recul de la population du quartier qui, compte tenu de la forte proportion de personnes âgées parmi les occupants du parc social, peut être une résultante du vieillissement.

Des disparités de revenus sont apparues entre les différents « IRIS » définis par l'INSEE, le Nord du quartier (IRIS « Encagnane 1 ») étant davantage favorisé que le reste du quartier. Par ailleurs, c'est dans l'IRIS « Encagnane 2 » (Est du quartier), qui est celui qui comporte la part la plus importante de logement social (98%), que les occupants disposent des revenus les plus faibles. Le taux de familles monoparentales y est aussi plus élevé que la moyenne du quartier. Cela laisse présager une concentration de publics présentant de fortes difficultés socio-économiques dans certains « micro-secteurs » du parc social.

L'analyse statistique des données d'occupation sociale a été faite à l'échelle de la cage d'escalier.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Afin de qualifier la composition du quartier et de détecter d'éventuelles poches de ségrégation, **8 indicateurs de précarité**, mis en partage avec les bailleurs et validés par ces derniers, ont été définis. Leurs médianes à l'échelle du quartier ont été calculées, et à partir de ces médianes des « seuils d'alerte » ont été définis, permettant de détecter les cages d'escalier dont les occupants cumulent des indicateurs de fragilité importants.

Les **indicateurs de fragilité** retenus dans l'analyse :

- le taux de personnes seules / médiane : 50%/ seuil d'alerte : 60%
- le taux de personnes emménagées depuis plus de 20 ans / médiane : 50%/seuil d'alerte : 60%
- le taux de personnes âgées de 60 ans et + / médiane : 50% / seuil d'alerte : 60%
- le taux de sous-occupation (selon un indice construit, la limite étant : 1 personne seule dans un T3 est en sous-occupation ; 2 personnes dans un T4 ; 3 personnes dans un T5 ; 4 personnes dans un T6)/ médiane : 50%/ seuil d'alerte : 60%
- le taux de sur-occupation (selon un indice construit, la limite étant : 2 personnes dans un T1 ; 3 personnes dans un T2 ; 4 dans un T3 ; 5 dans un T4,...)/ médiane 0%1
- le taux de familles monoparentales ayant 2 enfants et +6 / médiane :10% / seuil d'alerte : 20%
- le taux de familles de 3 enfants et + / médiane : 5% / seuil d'alerte : 15%
- le taux de personnes emménagées depuis moins de 5 ans / médiane : 20%/seuil d'alerte : 30%
- les revenus : cet indicateur n'a pas pu être intégré faute de données disponibles dans la collecte d'un bailleur, mais est voué à l'être.

Ces indicateurs ont permis de faire apparaître **3 situations-types** à l'échelle du quartier :

- « **La caractéristique** » : situation la plus fréquente, il s'agit de la coïncidence d'un fort taux de personnes seules, de personnes âgées et de ménages emménagés depuis plus de 20 ans, de ménages en sous- occupation.

- « **L'inversée** » : situation inverse de la première, il s'agit de la coïncidence d'un fort taux de familles monoparentales, de familles nombreuses et de ménages emménagés depuis moins de 5 ans.

- « **L'entre-deux** » : situation intermédiaire, il s'agit de la coïncidence d'un fort taux de personnes emménagées depuis moins de 5 ans, de familles nombreuses.

## Diagnostic habitat

### ➢ Répartition des logements

Le patrimoine social d'Encagnane, composé de **2 730 logements**, se répartit selon quatre bailleurs sociaux :

- **l'Office Publique de l'Habitat du Pays d'Aix Métropole**, plus de 1 500 logements essentiellement à vocation familiale mais aussi des logements sociaux pour des étudiants, personnes âgées et jeunes travailleurs,

- Deux Entreprises Sociales pour l'Habitat, **Famille et Provence** (plus de 850 logements) et

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**Erilia** (175 logements),

- Une Entreprise Publique Locale, la **SACOGIVA** qui gère 87 logements.

Soit une répartition en pourcentage comme suit :

- Pays d'Aix Habitat Métropole (58%),
- Famille et Provence (24%),
- la Sacogiva (13%),
- Erilia (5%).

Le parc privé est composé quant à lui de **1 500 logements**.

- **Loyers et typologies des logements sociaux**

Les loyers moyens observés dans le parc social à Encagnane apparaissent très bas : 4,1€/m² (hors charges) en moyenne sur le quartier, conséquence des modes de financement initiaux et de l'ancienneté du parc évoqué ci-dessus.

On observe ainsi une occupation prépondérante par des ménages en situation de **précarité économique**, avec des situations au regard de **l'emploi très précaires**.

Encagnane est l'un des quartiers aixois qui propose de grandes typologies de logements en collectif, près de **77 % de T3 et +**, parc social et privé confondus. Sur l'ensemble du parc social, **les petits logements sont minoritaires** (14 % de T1 et T2) contre 38 % pour les T3 et 48 % pour les T4 et plus. Ces logements sont **largement sous-occupés** aujourd'hui par des **ménages vieillissants**.

La proportion de **personnes présentes depuis plus de 20 ans** dans le même logement est extrêmement importante (la moitié des logements sont occupés par le même ménage depuis plus de 20 ans). Néanmoins, l'analyse plus récente des profils indique une part importante de **familles avec trois enfants et plus**, y compris des **familles monoparentales**.

Ainsi, les typologies du quartier constituent une des rares offres disponible et accessible en grands logements sur la commune.




Typologie d'habitat - AUPA

## Les 7 projets du renouvellement urbain




Les 7 secteurs de projets - SPLA

Secteur 1 : la place Romée de Villeneuve - Secteur 2 : l'Avenue du 8 Mai – Secteur 3 : les centralités de proximité – Secteur 4 : le pôle éducatif Giono – Secteur 5 : Phares et Balises – Secteur 6 : le Boulodrome – Secteur 7 : Plan de sauvegarde de la copropriété les Facultés

Le schéma d'aménagement global fait apparaître une partie Nord du quartier centrée sur des problématiques d'intégration à la ville, de restructuration des espaces de centralité et de connexion, perméabilité avec le futur BHNS. Dans la partie Sud, apparaissent plutôt des enjeux de requalification des espaces, en lien avec l'émergence d'un aménagement d'envergure : *Phares*

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

*et Balises* (secteur de projet 5). Il incarne le renouveau d'Encagnane autour duquel viendront se greffer des opérations qualitatives d'aménagement des espaces tout en constituant le support à une dynamique résidentielle renouvelée (vers un retour des classes moyennes).

Le projet Phares et Balises comprend la **démolition de 174 logements** des bâtiments *Calendal et Méjanes* du bailleur Pays d'Aix Habitat Métropole ainsi que la **reconstruction de 444 logements** comme suit :

- 111 logements sociaux dont (55 PLAI/34 PLUS/22 PLS)
- 110 *logements* intergénérationnels en accession sociale
- 223 logements en locatif intermédiaire/accession/PSLA

## Détails des démolitions - constructions – réhabilitations

- **1/ Démolition**

| Pays d'Aix Habitat Métropole | Le Calendal | Le Méjanes |
|---|---|---|
| Total : **174 logements** | 104 logements | 70 logements |

- **2/ Constructions**

| Pays d'Aix Habitat Métropole | Résidence intergénérationnelle | Logements sociaux | Logements autres |
|---|---|---|---|
| Total : **444 logements** | 110 logements | 111 logements sur site (55 PLAI/29 PLUS/27 PLS) et 90 logements hors site (50 PLAI/40 PLUS) | 223 logements en accession/locatif intermédiaire/PSLA |

- **3/ Réhabilitations**

Il est à noter que certains logements du quartier d'Encagnane ont d'ores et déjà fait l'objet de réhabilitations

- Pays d'Aix Habitat Métropole : Le Calendal - Le Méjanes - L'Odyssée
- Famille et Provence : Le Nautilus
- Erilia : en cours

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# LES PARTENAIRES

## Engagements généraux

De manière générale, la démarche de relogement est une démarche partenariale dont font notamment partie :

- **Le bailleur Pays d'Aix Habitat Métropole** directement impliqué et ceux sollicités dans le cadre de la charte inter-bailleurs,
- **Les partenaires publics** (Ville, Métropole, Conseil Départemental, Conseil Général, Etat, Action Logement)
- **Les réservataires** (Métropole, Ville, Département, Action Logement…),
- **L'équipe projet de renouvellement urbain**,
- **Les acteurs sociaux** concernés par le suivi des familles (CCAS, Maison du Département, Centres Sociaux, Caisse d'allocations familiales…),
- **Les associations impliquées** (associations et collectifs de locataires…)

- **Les autres bailleurs sociaux**

## Engagements envers les locataires

**La concertation** est indispensable au cours du processus de relogement, afin de préserver une relation de confiance avec le locataire. En effet, **l'information** des locataires, est un prérequis dans toute opération de renouvellement urbain. Elle doit bien expliquer **l'enjeu de la démolition** à l'échelle du quartier mais aussi de la ville et être **précise** concernant les décisions présentes et futures. Les divers engagements envers le locataire, dans le cadre du relogement, doivent être **clairement énoncés et formalisés**.

L'ensemble des partenaires mettront en place des **supports de communication** pour informer les locataires des engagements pris, des processus de relogement, et de déroulement des opérations de déménagement. Ils seront communiqués à chacun des locataires.

La communication de l'opération de relogement aux habitants pourra se faire au travers de :

- Réunions d'information
- Permanences d'accueil et d'information pour répondre aux inquiétudes et attentes des locataires concernés
- Supports expliquant les démarches en lien avec le relogement
- Formations et informations du personnel de proximité afin de répondre de manière claire et éclairée aux demandes des locataires

Compte tenu de l'obligation légale pour les bailleurs sociaux de mettre en place une procédure

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

de concertation locative, cette procédure pourra se mettre en place :

- dans le cadre du **Conseil de Concertation locative** s'il existe
- avec les **représentants des locataires** dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles

La mise en place de la concertation sera confiée à la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale **de relogement** et jouera le rôle de médiation en faisant remonter aux instances politiques et techniques les demandes des locataires.

De plus, la Ville d'Aix-en-Provence a lancé début avril 2019, un marché de **participation des habitant.e.s**. Il s'agira pour le titulaire de prévoir **des temps réguliers d'échange avec les habitants** sur les premières orientations du projet de renouvellement urbain, de répondre à leurs interrogations et de prendre le temps pour expliquer les projets. Aussi, il contribuera **à amorcer la réflexion sur les espaces publics** et de maintenir la participation de toutes les parties prenantes du projet.

## Engagements avec les acteurs sociaux

Une **coopération permanente** sera recherchée avec les acteurs sociaux intervenant auprès des ménages à reloger afin d'assurer une **cohérence des interventions**, et **un suivi spécifique**, y compris pour les ménages relogés en dehors de leur quartier.
Par ailleurs, le temps du relogement pourra être utilisé comme un levier pour identifier et contribuer à résoudre des **situations particulières détectées** au moment du diagnostic social (décohabitation, hébergement…). Des actions non directement liées au relogement mais y contribuant (ex : insertion professionnelle) seront alors à mettre en œuvre dans ce cadre.

## Engagements du bailleur concerné par la démolition : Pays d'Aix Habitat Métropole

**Le bailleur Pays d'Aix Habitat Métropole** est **le maître d'ouvrage opérationnel de l'opération de relogement.** À ce titre, il est un acteur central et a la responsabilité de la mise en œuvre de l'opération de relogement elle-même. Il s'engage notamment à respecter les principes du processus de relogement et à proposer des familles dont la situation socio-économique est compatible au logement proposé.
En cas de relogement inter-bailleur et en l'absence de prospect dans un délai de trois mois, le logement sera restitué.
Il s'engage en outre à ne pas facturer la remise en état des lieux du logement quitté. La liquidation du compte locataire tiendra compte ensuite de la facturation normale des charges locatives (eau, chauffage, charges locatives) au regard des provisions payées et au prorata de la période occupée.

## Engagements des bailleurs concernés par les relogements

**Le recours à la solidarité inter-bailleurs**
La collaboration des bailleurs dans l'attribution des logements est un levier permettant d'agir sur le risque de spécialisation afin de favoriser la mixité sociale.

Tous les bailleurs concernés ou non par la démolition s'engagent à affecter une partie de leurs attributions aux opérations de relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. La part des attributions concernées et les modalités de coopération seront déterminées localement dans le cadre de la **convention inter-bailleurs** qui devra être validée par l'ensemble des partenaires.

## Engagements de la Ville

La Ville concernée par le projet de renouvellement urbain avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, assurent un pilotage du dispositif de gouvernance des relogements à l'échelle de la commune dans le cadre du Comité de suivi Relogement et du Comité de Pilotage. Afin de garantir les objectifs validés dans le cadre du projet de renouvellement urbain et dans un souci de cohérence des relogements et des interventions des acteurs sociaux à l'échelle de la commune, un pilotage associant les partenaires est mis en œuvre par la création d'un **groupe de travail relogement.**

De plus, elle s'engage à mobiliser son contingent de réservations de logements ainsi que sur les futurs programmes neufs, afin de :

- favoriser le relogement des locataires concernés par les démolitions et
- répondre aux objectifs fixés par l'ANRU.

## Engagements de la Métropole

*Conformément à l'article 6 de la loi no 2014-173 du 21 février 2014*, c'est le président de l'EPCI qui est en charge de l'élaboration et de la coordination du contrat de ville. A ce titre, il est le porteur de la stratégie globale et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain. Sur le territoire de sa commune, le maire est chargé de la mise en œuvre du contrat de ville et du projet de renouvellement urbain.
La Métropole et la Ville concernée présentent conjointement à l'Agence le projet de Renouvellement Urbain déclinant les orientations du contrat de ville.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, la Métropole et les villes concernées, en lien avec les bailleurs sociaux, s'engagent à soutenir le **partage des efforts** en matière de relogement et la recherche des équilibres quant à l'accueil des populations concernées par un relogement adapté à leurs besoins et à leurs souhaits.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Engagements d'Action Logement

La volonté **d'Action Logement Services** est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées. A ce titre, Action Logement Services s'engage à être partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire d'Aix en Provence et ses alentours, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte des entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté. Une mobilisation au titre d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord*.

Action Logement Services en tant que partenaire se propose de récupérer auprès des responsables de données personnelles les informations obtenues par la MOUS relogement sur les ménages relevant du public éligible afin de pouvoir proposer directement à ce public des solutions de relogement adaptées grâce à son parc de droits de réservation en logements familiaux et logements-foyers détenu auprès de tous les bailleurs des Régions concernées. Il s'agira notamment de recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° Siret ou employeur).

* La mobilisation des réservations Action logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

## Engagements de l'Etat

**L'Etat** s'engage à mobiliser son contingent de réservations de logements ainsi que sur les futurs programmes neufs, afin de :

- favoriser le relogement des locataires concernés par les démolitions et
- répondre aux objectifs fixés par l'ANRU.

## Engagements Département

**Le Département** s'engage à mobiliser son contingent de réservations de logements ainsi que sur les futurs programmes neufs, afin de :

- favoriser le relogement des locataires concernés par les démolitions et
- répondre aux objectifs fixés par l'ANRU.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# PROCESSUS DE RELOGEMENT

## Principes de relogement

**Afin de tendre vers** l'**objectif de mixité sociale** définis dans la stratégie inter-bailleurs et compte tenu des obligations de la Loi Egalité et Citoyenneté, les attributions devront répondre aux critères suivant :

- **25% des attributions réalisées hors des quartiers prioritaires** (QPV) devront bénéficier à des ménages appartenant au 25% des ménages les plus pauvres,
- Action Logement, les collectivités territoriales et les bailleurs sur les logements libres de réservations, devront consacrer eux aussi 25% de leurs attributions aux ménages bénéficiants du DALO et aux demandeurs prioritaires *(cf. charte Inter-bailleur p.13).*

Compte tenu des enjeux de peuplement du quartier d'Encagnane, la stratégie d'attribution des logements s'attachera à faire en sorte que moins d'un quart des 25% des attributions aux ménages bénéficiants du DALO et aux demandes prioritaires soient localisées dans les cages d'escalier identifiées comme " caractéristique " ou " inversée " (cf. p. 7-8 « *caractéristiques de peuplement* »).

Pour permettre la réalisation de ces objectifs, une **pré-CAL (Commission d'Attribution de Logements) inter-bailleurs** sera mise en place afin d'analyser de manière approfondie la situation des demandeurs au regard de l'occupation actuelle des cages d'escalier dans le but d'anticiper le **risque de spécialisation**.

L'élaboration de la charte de peuplement dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)[1], permettra de développer un ou plusieurs outils appelés « **plateforme relogement** » à l'échelle de l'ensemble des projets NPNRU de la Métropole.

## Equipe de relogement

Pays d'Aix Habitat Métropole est le porteur de la MOUS ayant en charge la constitution de l'équipe relogement pour toute la durée du plan de relogement, comprenant le diagnostic social, le relogement et l'accompagnement des locataires.

Le dispositif de relogement concerne le **relogement** et **l'accompagnement** des locataires dont le logement est démoli mais aussi des possibles logements mitoyens qui seraient, aux vues des études de MOE de Démolition, affectés par les démolitions.

Ces ménages feront l'objet d'une enquête afin de préciser les besoins et les demandes en matière de relogement voir de décohabitation.

1 **Dans le cadre des groupes de travail mis en place par la CIL, la Métropole Aix Marseille Provence validera les objectifs fin 2019. Cf* ***annexe 1***

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Les missions du porteur de la MOUS

- réaliser un diagnostic du profil des locataires afin d'affiner le nombre et la nature des relogements (décohabitation)
- définir les profils socio-économiques des ménages à reloger ++
- effectuer les entretiens individuels avec les familles afin d'évaluer les besoins d'accompagnement pendant et après le relogement,
- élaborer et mettre en œuvre le plan de relogement permettant d'assurer le suivi du relogement
- recenser les besoins en termes de logements adaptés selon les situations (handicap physique…) ou d'adaptation des logements (adaptation des SDB aux personnes vieillissantes…)
- accompagner les familles à l'appropriation de leur nouveau logement pendant les trois mois suivants le relogement (voir 6 mois si nécessaire)
- formaliser les propositions de logements en adéquation avec la composition familiale, les ressources et les souhaits de relogement des familles, conformément à la réglementation.

## Le processus de relogement

### • Procédure d'identification des logements à proposer

Afin de maximiser les opportunités de relogements :

- le bailleur porteur du relogement s'engage à identifier les logements à proposer dès connaissance d'une imminente vacance et à mobiliser l'ensemble des partenaires.
  (cf annexe 2**: procédure relative à la mobilisation des contingents dans le cadre d'une opération de relogement)**
- La Ville et l'état s'engagent mobiliser leur contingent et à mobiliser l'ensemble des partenaires

Dans le cadre de la mise à disposition de logements de leurs contingents, l'état et la Ville accepteront, chaque fois que possible, de prolonger le délai de positionnement initial, dans la limite de 3 mois à compter de la notification au réservataire de la date de vacance du logement relevant de son contingent.

### • Procédure d'attribution du logement

Le passage en **commission d'attribution** et la **délivrance d'un numéro unique** permettront de favoriser la prise en compte des relogements dans la politique d'occupation sociale du bailleur ainsi que dans la politique locale de la collectivité.

Lorsque le relogement concerne le patrimoine d'un autre bailleur, la commission d'attribution se prononce dans le cadre habituel, en cas de refus, le bailleur d'origine conserve l'obligation de rechercher et de proposer une autre solution de relogement pour le locataire concerné.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- **Nombre de propositions**

Le bailleur, directement ou par l'intermédiaire de la MOUS, a pour obligation de faire au locataire, **jusqu'à trois** propositions de relogement **maximum.**

**Formalisation des propositions :**

Les propositions de logement seront systématiquement formalisées par écrit par la MOUS ou le bailleur lui-même.

Le bailleur a pour obligation de faire plusieurs propositions de relogement au locataire, **jusqu'à trois maximum.**

Le bailleur doit pouvoir justifier chacune des trois propositions qu'il aura pu faire. Il convient donc de respecter une procédure de traçabilité sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'une notification par voie d'huissier (en cas de non retrait de la lettre recommandée avec AR par exemple).

Avec la troisième proposition de logement, le bailleur satisfait à l'obligation légale. Il devra ainsi prévenir le locataire des conséquences d'un refus de cette troisième offre, à savoir la déchéance du droit au maintien, six mois après la notification, tel que le prévoit la loi:

"*... le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux (...) À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.*"

Ceci signifie que son départ pourra être obtenu après saisine du juge d'instance, qui suite à l'examen du dossier et de la conformité des offres de relogement qui auront été faites, pourra constater la déchéance du droit au maintien dans les lieux et par voie de conséquence, prononcer l'expulsion du locataire.

NB *Toutefois, cette exigence de trois offres de relogement n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement respectant les conditions du même article 13 bis de la loi de 1948 a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.*

- **Caractéristiques des logements proposés**

Les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 précisent les conditions à respecter pour les trois propositions de logement.

Le logement doit :

- **être en bon état d'habitation et remplir les conditions d'hygiène normales**

Le logement devra répondre aux obligations de la loi du 6 juillet 1989 (local et équipements en bon état, conditions de décence du logement).

- **correspondre aux besoins personnels ou familiaux et le cas échéant, professionnels des personnes évincées**

Le logement devra être adapté en taille, à la composition familiale du foyer. Ne peuvent être pris en compte que les occupants réguliers du logement.


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- **correspondre aux possibilités financières des personnes évincées**

Le montant du loyer (et des charges) du logement proposé, devra correspondre aux dispositions financières des personnes à reloger au sens du reste à vivre. Aussi le loyer du futur logement ne doit pas nécessairement être égal ou inférieur à l'ancien loyer mais être maîtrisé.

A noter que les personnes dont les ressources sont supérieures au plafond pour l'attribution d'un logement HLM pourront être relogées dans un logement de type PLS, voire PLI selon leurs capacités financières mais également dans un logement PLUS, sachant que le locataire dispose d'un droit spécifique et qu'il n'a pas en conséquence à respecter les plafonds HLM.

- **être situé à proximité du logement démoli**

Le logement proposé devra se situer sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres à vol d'oiseau du logement démoli.

Un locataire peut cependant accepter un relogement dans des conditions d'éloignement différentes, s'il considère que c'est son intérêt. Il est alors préférable de faire préciser cet accord par écrit.

- **Visite des logements et formulation des refus**

**Les locataires auront la possibilité de visiter tout logement proposé avant de faire connaître leur réponse**. La visite se fera en présence d'un agent de la MOUS et devra porter à la connaissance du ménage l'ensemble des caractéristiques techniques, financières et de confort aidant à la prise de décision : estimation des charges d'énergie, du droit APL et du loyer restant à charge, contenu des charges locatives, prestations complémentaires etc.

**Le délai laissé au locataire** au terme duquel il devra faire connaître son intérêt ou non, pour l'offre de logement qui lui est proposée **est fixé à dix jours calendaires**.

**Tout refus devra être motivé et formulé par écrit** afin de comprendre les raisons et rechercher des solutions adaptées.
**Toutefois, en l'absence de retour au-delà des dix jours calendaire, la proposition sera considérée comme refusée**.

Il convient de souligner que le refus d'une offre de logement est considéré comme définitif, **afin de ne pas figer les stocks de logements disponibles.**

- **Niveau de loyer et minoration du loyer du nouveau logement**

Concerne les relogements au sein de PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE et les autres bailleurs concernés.

- **RELOGEMENT DANS LE PARC ANCIEN**

Dans les cas particuliers de forte ancienneté dans les lieux ou en raison des modes de financements initiaux des logements voués à la démolition constaté sur Encagnane, un écart important est constaté sur le prix du $m^2$ des logements actuels et futurs.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**Afin de contenir l'augmentation du taux d'effort**, il pourra être proposé pour les relogements dans un logement relevant du patrimoine existant, dont le prix plafond est identique au prix plafond du logement quitté

Un prix au $m^2$ des surfaces réelles équivalent à celui du logement actuel.

Il en sera de même pour les relogements dans le parc ancien de plus de 10 ans dans les cas suivants :

- ✓ Si l'ancien logement relève d'une typologie égale ou supérieure au T4 et que le nouveau logement relève d'une typologie égale ou inférieure de deux par rapport à l'ancien *(ex : ancien logement T4 pour un T2)**,

- ✓ Si l'un des signataires est âgé de plus de 70 ans*

### o RELOGEMENT DANS LE NEUF OU CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE CINQ ANS

Afin de favoriser les parcours résidentiels ascendants, notamment dans **le parc social, neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans**, l'ANRU pourra accorder une indemnité pour minoration du loyer à l'organisme HLM accueillant les ménages relogés dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Pour cela deux conditions doivent être réunies:

- le relogement définitif est réalisé dans le parc de logements locatifs sociaux neuf ou conventionnés depuis moins de cinq ans
- le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum du plafond de loyer pour l'attribution de l'APL du ménage concerné (article R 351-17-3 du CCH)

L'indemnité pour minoration du loyer est versée en une fois par l'ANRU et inscrite sur le bail pour toute la durée d'occupation du logement par le ménage relogé.

**Pour le relogement dans le neuf,** le bailleur relogeur s'efforcera de conserver un reste à charge équivalent pour les personnes en dessous des plafonds PLAI et de limiter au maximum l'effort pour les autres ménages.

- **Les ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressources HLM** pourront bénéficier d'un taux d'effort similaire pour un logement de catégorie et de surface équivalente. En cas de régularisation de sur/sous occupation, il s'agira d'augmenter ou de réduire le taux d'effort en proportion de la taille du nouveau logement et des capacités financières du ménage.

  Si besoin, des minorations de loyer pourront être réalisées au cas par cas sans pour autant compromettre l'équilibre de gestion de la résidence.

- **Pour les ménages dont les ressources sont supérieurs à 60%** des plafonds de ressources HLM : Les taux d'effort devront être compatibles aux ressources

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Les modalités de ces deux abattements seront stipulées au titre des conditions particulières du nouveau bail. Tout-départ volontaire des locataires libèrera le bailleur de ces obligations.

- **Accompagnement des familles**

Afin d'accompagner au mieux les ménages en difficulté, des solutions d'accompagnement social seront recherchées (Fonds Solidarité Logement, mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement, mesures de protection…) en lien avec le bailleur PAHM qui intervient dans le cadre de la MOUS relogement et les partenaires, services sociaux de secteur et milieu associatif.
Cet accompagnement sera modulé selon les besoins des familles : problème d'impayé, d'occupation du logement, personnes âgées isolées, familles monoparentales, personnes en situation de handicap, personnes sous mesure de protection, situation de précarité et problèmes comportementaux.
La gestion des impayés fera l'objet d'un traitement différencié selon la coopération des ménages. Le diagnostic social permettra de disposer d'un état des lieux précis des situations, des procédures contentieuses et des protocoles d'apurement s'y rattachant. Sur cette base, il sera possible d'engager un accompagnement social avec les familles coopérantes en amont et pendant le relogement.

## Ménages éligibles au relogement et accompagnement par la MOUS

Il sera proposé à l'ensemble des ménages identifiés comme éligibles par l'enquête sociale de signer avec le bailleur un protocole bilatéral visant à établir les principes de transparence et de coopération qui doivent présider au relogement **(cf. annexe 3).**

Sont concernés par le relogement les personnes suivantes :

- **Les locataires des logements démolis,**

- Il s'agit des **locataires proprement dits**, titulaires d'un bail d'habitation,
- Il s'agit également des locataires **par l'effet de la loi**, qui disposent d'un titre par transfert ou continuation du bail à la suite du décès ou de l'abandon de domicile du locataire d'origine, dans les conditions de l'article 14 de la loi de 1989
- Il s'agit enfin des locataires qui tiennent leur titre des dispositions des articles L. 442.8 et suivants du CCH qui autorisent à louer des logements HLM à des **locataires personnes morales** qui ont pour objet de les sous-louer à des personnes désignées par les textes. Dans la mesure où ces logements sont occupés le relogement doit être envisagé.

- **Les décohabitations**

Le RGA prévoit de prendre en compte dans l'assiette de subvention un forfait relogement par ménage décohabitant dont le logement démoli ou requalifié constitue la résidence principale.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

La décohabitation constitue un critère de parcours résidentiel positif pour le ménage concerné et pour les décohabitants et, en tant que tel, il peut être intéressant de suivre la part de décohabitants dans le cadre du relogement à l'échelle de chaque projet de renouvellement urbain.
Sont éligibles au titre de la décohabitation : conjoints, ascendants ou descendants directs connus au moment du diagnostic social établi par la MOUS
De plus, les dé-cohabitants doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et avoir fait une demande de logement au plus tard, pendant l'enquête sociale.

Concernant les ascendants ou descendants, l'hébergement devra être justifié par des justificatifs de domicile à l'adresse du logement à détruire, datant au minimum d'un an avant l'enquête sociale du ménage.

Concernant les couples souhaitant décohabiter, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/ elle ne dispose pas déjà d'un logement propre adapté à ses besoins.

**Les occupants de logements HLM signataires d'un protocole d'accord avec** l'organisme propriétaire valant titre d'occupation, à la condition que les conditions fixées par ce protocole et le plan d'apurement joint, soient respectées (art. L. 353-15-2 CCH).

**En revanche les occupants sans droit ni titre** ne sont pas assimilés à des locataires et ne bénéficient pas du droit à relogement (squat, baux résiliés /non suivis de protocole de cohésion sociale respecté) ; pas plus que les personnes hébergées (qui ne sont ni ascendants ni descendants) ou sous locataires irréguliers.

## Frais liés au relogement

- **Transfert du Dépôt de Garantie**

En cas de relogement par le bailleur *Pays d'Aix Habitat Métropole,* le transfert du dépôt de garantie sera fait de manière automatique sans demande de la différence éventuelle du dépôt de garantie du nouveau logement.

Pour les locataires ayant bénéficié d'un paiement du dépôt de garantie par le dispositif LocaPass, le contrat de location du nouveau logement ne demandera pas le paiement de dépôt de garantie.

En cas de relogement chez un autre bailleur, le dépôt de garantie sera restitué au locataire, sauf en cas de dette locative.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- **Remise en état des logements**

Lors de la visite du logement proposé, le chargé de relogement devra définir avec le locataire à reloger, les travaux qui seront réalisés dans le nouveau logement.

Les travaux qui pourront être revendiqués ne concerneront que la mise « en bon état d'habitation » et à remplir les conditions d'hygiènes normales.

Après accord du locataire sur les travaux à réaliser et acceptation du logement, le chargé de relogement fera engager les travaux convenus et s'assurera de leur bonne réalisation.

Les travaux de remise en état du logement sont à la charge du bailleur relogeur, quelque soit l'état du logement restitué.

### ➢ Frais de déménagement

Il sera proposé au choix:

- Le versement d'une indemnité forfaitaire déterminée, à verser aux locataires qui souhaiteraient déménager par leur propre moyen :

| Typologie logement quitté | Indemnité Forfaitaire en euro |
|---|---|
| T2 | 400 |
| T3 | 500 |
| T4 | 800 |
| T5 | 900 |
| T6 | 1000 |

- Le bailleur pourra confier à une société la réalisation de déménagement qui comprendra :

- l'emballage et le déballage de la vaisselle/objets fragiles **exclusivement**,
- la fourniture des cartons,
- le démontage/montage du mobilier,
- le transport et l'installation dans le nouveau logement.

Le détail de la répartition des tâches entre le déménageur et le locataire sera remis et explicité à chaque locataire.

Une étude spécifique concernant les personnes vulnérables (personnes âgées, en situation de handicap, personnes isolées…) sera réalisée afin d'évaluer les besoins d'aides complémentaires éventuels pour la préparation du déménagement.

- **Frais d'installation**

Le bailleur prendra à sa charge les frais liés à l'installation dans le nouveau logement, sur présentation de justificatifs:

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- le raccordement au réseau d'installation d'eau,
- l'ouverture des compteurs électricité et gaz,
- le transfert des abonnements téléphone / internet,
- la procédure de transfert du courrier après changement d'adresse pendant 6 mois.

La prise en charge des améliorations techniques et financières, que le locataire a réalisées dans son ancien logement (cuisine aménagée, éléments de sécurité...) restent à sa charge. Les situations spécifiques seront étudiées au cas par cas.

- **Frais spécifiques**

o **Certains ménages présentant une situation de grande fragilité peuvent nécessiter un accompagnement social renforcé dans le cadre de leur relogement** (ménages endettés, familles nombreuses, ménages âgées ou présentant un handicap…).

Une subvention de l'ANRU peut être octroyée aux bailleurs sociaux dans le cadre d'une opération d'ingénierie, pour mettre en place un accompagnement spécifique renforcé, **dès lors qu'il n'est pas pris en compte dans l'assiette de financement relatif à la démolition ou à la requalification** des logements locatifs sociaux. Ce financement doit être sollicité à part de l'opération démolition de logement locatif social et peut donc se cumuler au forfait.

Les actions subventionnables sont les suivantes (article 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU):

- **accompagnement social des locataires concernés par une MOUS relogement** pouvant aller jusqu'à six mois après le déménagement lorsque cela est nécessaire,
- **accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements suite à un relogement ou à une requalification de LLS** pouvant aller jusqu'à six mois après le déménagement ou la requalification si nécessaire.

La mise en place d'un accompagnement spécifique devra être justifiée sur la base d'un diagnostic social précis et sera actée.

o **Action Logement Services** peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'**accompagnement social**. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS Assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident à la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative. Action Logement services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Visale) des salariés relogés. Si le locataire peut y prétendre, il pourra constituer un dossier FSL ou Locapass (Conseil départemental pour le FSL ou Action Logement pour le LOCA-PASS). A ce titre et en application de la règlementation d'Action Logement, les locataires ayant bénéficié d'une aide LOCA-PASS au moment de l'entrée dans le logement, devront obligatoirement solder l'AVANCE LOCA-PASS. La GARANTIE LOCA-PASS et GARANTIE LOCA-PASS) pourra être mis en place pour le futur logement dans le respect des conditions d'octroi en vigueur au moment de l'attribution locative.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Relogement provisoire

Dans certains cas, le bailleur peut proposer un **relogement provisoire** le temps nécessaire à ce qu'un relogement définitif soit réalisé ou encore lors de travaux importants nécessitant **l'évacuation temporaire des logements situés à proximité de la déconstruction.** Le nombre de logements concernés sera fixé aux vues des résultats de l'étude MOE de démolition (à minima : 8 logements au Calendal et 20 logements au Méjanes).

Il devra en faire mention et contenir les informations sur les conditions du relogement définitif du locataire (localisation, délai, typologie du logement et niveau de loyer et charges).

## Pilotage et suivi de la MOUS relogement

En qualité de maître d'ouvrage opérationnel de l'opération de relogement ayant la responsabilité de la mise en œuvre desdits relogements, l'OPH PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE sera l'interlocuteur principal de la MOUS et assurera le suivi et le pilotage quotidien, en collaboration avec la Ville d'Aix-en-Provence, la Métropole Aix-Marseille Provence, l'Etat et les différents partenaires (cf engagements du bailleur page 14).

Un état de suivi sera établi afin de :

- Rendre compte de l'avancement du processus de relogement de manière régulière et concertée.
- Mettre en œuvre tous les partenariats utiles pour augmenter les opportunités de relogement

Deux commissions seront mises en place par la Ville d'Aix-en-Provence et la Métropole Aix-Marseille Provence afin de piloter le dispositif de gouvernance qui aura la charge de coordonner les actions de chaque partenaire :

- **Comité de suivi relogement**

Son rôle est de :

- valider le plan et les modalités de relogement,
- faire le point sur l'avancement du dispositif relogement,
- favoriser le rapprochement de l'offre et de demande
- assurer le rôle de suivi et de contrôle des objectifs de relogement
- veiller au respect de la charte,
- valider et arbitrer les propositions de logement, de médiation au cas par cas dans les situations de blocage
- veiller à l'adéquation entre le planning de relogement et le planning de rénovation urbaine afin d'anticiper les points de blocage

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Il se réunit **mensuellement** sur la durée du plan de relogement. Le comité de suivi relogement pourra dans le cas de situations complexes prescrire ou solliciter un accompagnement spécifiques.

- **Comité de pilotage**

Le comité de pilotage, en associant les différents partenaires, a pour but de faciliter la recherche de solutions adaptées lors de points de blocage au cours du processus de relogement.
Son rôle est de :

- contrôler la cohérence de la démarche,
- s'assurer de la collaboration des différents bailleurs aux relogements,
- recadrer les objectifs et décider des actions correctives,
- valider le bilan des relogements.

Il se réunit **deux fois par an** sur la durée du plan de relogement.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# SUIVI POST RELOGEMENT ET ÉVALUATION

**Le suivi post-relogement doit être intégré à part entière dans toute opération de relogement.** Le relogement ne se termine pas le jour du déménagement, un suivi post relogement, permettant de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et d'y remédier, sera également effectué.

Le suivi post relogement prendra fin trois mois après l'entrée dans les lieux du ménage, sauf cas spécifiques. Afin de s'assurer du bon déroulement du relogement et de la satisfaction des ménages, une à deux visites auprès du ménage relogé seront réalisées.
Une vigilance particulière sera portée aux difficultés sociales et économiques rencontrées par les ménages et aux relais vers l'équipe sociale du bailleur ou du service social de secteur qui auront été mis en œuvre.
L'ensemble de ces actions permettront d'évaluer la qualité des relogements et de veiller au bon respect de la Charte par l'ensemble des partenaires.

Enfin, une évaluation de l'opération de renouvellement urbain sera réalisée quelques mois après son terme, afin d'évaluer l'impact quantitatif et qualitatif des relogements et la bonne intégration dans le nouvel environnement.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Annexe 1: Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

## La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Elle a pour objectif d'élaborer les documents cadres d'une politique de peuplement permettant de répondre aux enjeux du territoire.

Cette démarche doit permettre à terme :

- une nouvelle **gouvernance intercommunale**, consacrée par la loi ALUR (2014)
- la création de **documents cadres** institués par les lois ALUR et Egalité et Citoyenneté (2016) également renforcé par la loi ELAN (2018).

Pour ce faire, deux documents cadres : **la convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

## Les objectifs de la convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

- **Limiter les phénomènes de concentration de la précarité**, en assurant un rééquilibrage de l'occupation sociale sur les 59 QPV. Identifier des secteurs moins fragilisés sur lesquels pourra être favorisé l'accueil des demandeurs en situation de précarité.
- **Améliorer l'articulation et la coordination des pratiques d'attributions**
- **Renforcer la solidarité entre réservataires dans l'accueil des publics prioritaires et DALO.** Clarifier et identifier les différences de pratiques sur le territoire afin de définir une stratégie de coordination adaptée aux réalités locales

## Les axes de travail engagés par la CIA :

**La réalisation d'une étude des parcs sociaux métropolitains**
Une étude de peuplement a été réalisée par l'ADIL sur le Territoire du Pays de Martigues en 2017 et sera présentée au CIL en Octobre 2019. Cette même étude est actuellement en cours sur les territoires du Pays d'Aix et de Istres-Ouest Provence.

**La définition des objectifs quantifiés d'attributions,** selon le cadre réglementaire qui impose :

- un minimum de 25% d'attributions (baux signés) en direction des ménages du premier quartile hors QPV
- un minimum de 50% de proposition de LLS en QPV en direction des trois autres quartiles
- un minimum de 25% d'attributions / contingent en direction des publics prioritaires

Afin de pouvoir définir des objectifs avec chaque réservataire, un scénario de rééquilibrage pour chaque QPV est en cours de définition et sera à valider pour octobre 2019.

**La co-construction des orientations de la politique du peuplement**
Elaboration d'un protocole de préfiguration fixant les orientations de relogement CIA/NPNRU à l'échelle de chaque projet.
**Formalisation d'une stratégie de mutualisation des contingents**
Réalisation d'un inventaire des logements "contingentés" réalisé par l'ADIL au 1er janvier 2019
**Expérimentation d'une démarche inter-bailleurs sur les mutations**
Etablir un mode de fonctionnement partenarial favorisant les mutations au sein du parc social.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Annexe 2: Procédure relative à la mobilisation du contingent réservataire préfectoral/Ville dans le cadre d'une opération de relogement

| PROCEDURE | Délai maximal de chaque étape |
|---|---|
| Vacance d'un logement : le bailleur identifie ce logement comme pouvant servir au relogement (situation géographique, typologies, niveaux de loyers, etc.)<br>• Le bailleur informe la MOUS de la vacance afin qu'elle positionne des ménages.<br>• Parallèlement, le bailleur informe le réservataire concerné de la « mise sous option NPNRU » afin qu'il n'effectue pas de positionnement sur ce logement.<br>Il alerte du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de du réservataire | |
| • La MOUS évalue si le logement identifié par le Bailleur peut être proposé à des ménages devant être relogés.<br>• La MOUS informe le bailleur de la décision de « geler » ou non le logement afin de positionner un ménage dans le cadre du relogement.<br>Si logement n'est pas retenu pour le relogement, le bailleur informe le réservataire concerné, chaque réservataire reprend ses attributions propres,<br>Si le logement est retenu, la MOUS ou le Bailleur, envoie au fur et à mesure une proposition par LRAR à l'un des ménages éligible | [J+3] |
| • Visite du logement par le ménage 1 + délai de réponse du ménage. | [J+10] |
| • Si refus du logement par le ménage 1, visite du logement par le ménage 2<br>2 + délai de réponse du ménage. | [J+10] |
| Si refus du logement par le ménage 2, visite du logement par le ménage 3 | [J+10] |
| A l'issue du deuxième refus, la MOUS alerte le bailleur et le réservataire concerné, du besoin de prolongation du délai. | |
| Si refus du logement par le ménage 3, visite du logement par le ménage 4 et ainsi de suite, sans pouvoir dépasser le délai de 3 MOIS + délai de réponse du ménage | [J+10] |
| • Dès qu'un des ménages accepte le logement, la proposition du logement est confirmée par la MOUS au bailleur et au réservataire pour passage en CAL | |
| . Si aucun des ménages n'accepte le logement sur 3 MOIS, le réservataire récupère le logement lui permettant de positionner des ménages. | |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Annexe 3: engagements des ménages éligibles au relogement

Le ménage s'engage à:

- faire une déclaration juste et sincère de sa situation familiale, économique et financière;

- fournir les documents administratifs demandés nécessaires à la constitution du dossier de la demande de relogement, à son enregistrement dans le Système National d'Enregistrement et à sa présentation en commission d'attribution des logements;

- faire toutes les démarches nécessaires pour que sa demande de logement social reste active sur le système national d'enregistrement de la demande de logement social;

- informer l'équipe MOUS des propositions de relogement en cours par le biais d'autres filières (y compris par le biais d'Action logement (1%), dans le parc privé, etc.) ;

- signaler à l'équipe MOUS les difficultés ou évolutions éventuelles de sa situation auxquelles il pourrait être confronté;

- visiter les logements proposés en présence d'un représentant mandaté par le bailleur;

- donner sa décision dans un délai de 10 jours calendaire, et préciser par écrit, en cas de non- acceptation du logement les raisons motivées de ce refus;

- quitter son appartement et le cas échéant, ses annexes (caves, parking, etc.) sans laisser de meubles ou objets ;

- accomplir toutes les démarches nécessaires à la signature du contrat de location et à la prise de possession du nouveau logement (assurance, souscription contrat énergie, fluide ...), participer à l'état des lieux d'entrée
- participer à l'état des lieux de sortie; remettre l'ensemble des clés le jour même.

Le..

à....

Signature


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ENCAGNANE

AIX-EN-PROVENCE

## PLAN LOCAL D'APPLICATION DE LA CLAUSE D'INSERTION

Préambule.....

.....

.....P 2

1. Diagnostic de l'emploi.....

.....P 4

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

2. Objectifs d'insertion…….
……..P 15
3. Publics bénéficiaires
…….
……...P 20
4. Pilotages, mise en œuvre et suivi de la planification……...P 21
5. Engagements…….
……
…… P 27
6. Dispositifs d'information des habitants…….
……...P 28
7. Durée du plan local d'application de la charte d'insertion……..P 29

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Signatures…….
…….
……P 31
Annexes…….
…….
……P 32

**Préambule**

La ville d'Aix en Provence, dans le cadre de **la loi du 1er août 2003, d'orientation et de programmation pour la ville et le renouvellement urbain,** s'est engagée dès 2010 dans deux projets de renouvellement urbain : **Corsy et Beisson, dont la rénovation est actuellement en phase d'achèvement.**

L'expérience acquise, permet d'identifier les meilleures pratiques à mettre en œuvre afin de

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

satisfaire aux exigences réglementaires du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier d'Encagnane.

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion a réformé la politique de la ville. Son objet principal fut la poursuite de la rénovation urbaine, le recentrage des crédits de politique de la ville sur un nombre restreint de territoires et la lutte contre les discriminations. Ainsi, la loi a supprimé le contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) et l'a remplacé par un document unique : le contrat de ville et institué les **Nouveaux Programmes pour le Renouvellement Urbain (NPRU).**

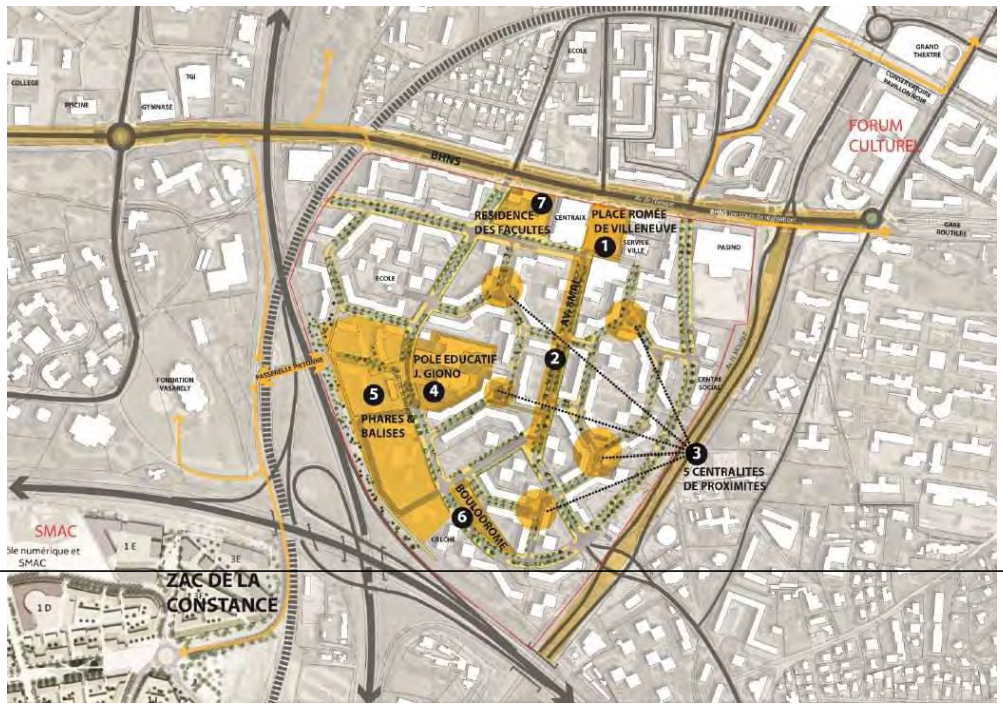
Le Conseil d'Administration de l'ANRU du 21 avril 2015 a retenu pour Aix-en-Provence le quartier d'Encagnane au titre des opérations d'intérêt régional.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**Le projet de la ville d'Aix-en-Provence couvre 7 secteurs de projet :**

1. **La place Romée de Villeneuve,**
2. **L'avenue du 8 mai revalorisée,**
3. **Les centralités de proximité,**
4. **Le pôle éducatif Giono,**
5. **Phares et Balises** (concernant des démolitions, reconstructions et réhabilitations de logements et équipements)**,**
6. **Le Boulodrome,**
7. **La Résidence des Facultés**

*Pour mémoire, la convention opérationnelle décrit précisément chaque opération d'aménagement*




Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

La zone au sud du quartier sera réaménagée dans un objectif de désenclavement autour de l’actuel site « Phares et Balises » (ouverture vers le Jas de Bouffan/Vasarely via la passerelle).

Outre la réhabilitation d’ensembles et de certaines artères, le désenclavement, le développement économique, social et culturel du quartier, la mise en œuvre d’un plan de sauvegarde et d’assainissement de la résidence "Les Facultés" ainsi que la transition énergétique, formeront la colonne vertébrale de ce nouveau plan local d'application de la charte nationale d'insertion.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

La ville entend favoriser les retombées en termes d'emploi et de formation pour les habitants des quartiers en politique de la ville qui vont occasionner environ **153 millions d'euros de dépenses (HT).** Durant les cinq années à venir, des opportunités d'emploi vont voir le jour.

L'objectif est de créer, à travers les marchés publics passés dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain, toutes les conditions pour permettre à des publics en difficultés et ou éloignés de l'emploi  d'acquérir une qualification et d’accéder à des emplois durables et de qualité.
Le présent plan d'appel répond aux exigences de l'article 11 des conventions de renouvellement urbain qui font état de l'engagement des si-

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

gnataires de répondre aux besoins d'insertion sociale et professionnelle des habitants.
Il est établi conformément aux orientations fixées par la nouvelle charte Nationale d'insertion de l'ANRU (2014-2024), (voir annexe N° 1).

Le plan d'application s'articule en sept points:

1. Diagnostic de l'emploi
2. Objectifs d'insertion
3. Publics bénéficiaires de la clause d'insertion et secteurs professionnels concernés
4. Pilotage, mise en œuvre et suivi du plan
5. Engagements
6. Dispositif d'information des habitants
7. Durée du plan local d'application de la charte d'insertion

**1. Diagnostic de l'emploi**

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

L'activité économique et l'emploi à Aix-en-Provence

La commune d'Aix en Provence compte une population de **143 866 habitants** en 2018, et près de 87 000 emplois[1]. La ville d'Aix en Provence est très dynamique, 50 % des emplois se situent dans le secteur Sud, 46 % dans le centre élargi et seulement 4 % au nord d'Aix. L'emploi se concentre sur le pôle d'activités les Milles créé en 1970, qui revêt une dimension métropolitaine et qui regroupe dans son ensemble à lui seul plus de 1700 entreprises et employant 30 000 personnes. Entre 2003 et 2010, l'emploi y a évolué en moyenne de 3,9 % par an. Le développement de l'emploi essentiellement concentré sur le pôle d'activités d'Aix en Provence est cepen-

[1] *INSEE statistiques dossier complet commune d'Aix en Provence 2013*
***Direccte 2016***

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

dant générateur de nombreux déplacements quotidiens.

Aix se distingue par un poids important des emplois dans le commerce et la construction et une activité industrielle un peu plus en retrait. L'appareil commercial d'Aix se répartit sur 3 sites principaux que sont le centre ancien, la zone de la Pioline et la zone commerciale du Jas de Bouffan.

Les emplois de cadres ou de chef d'entreprises représentent 15,7 % de l'emploi total contre 9 % dans les quinze villes de même strate démographique. Plus précisément les emplois stratégiques sont nombreux dans les fonctions de conception/recherche mais également très présents dans les domaines de la gestion, des pres-

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

tations intellectuelles et du commerce inter-entreprises.

Parmi les évolutions récentes, il est également observé que les fonctions de production reprennent de l'ampleur dans le tissu économique, alors qu'elles étaient en constante régression. Il s'agit de la reprise de la production artisanale et de l’industrialisation de nouveaux processus de fabrication issus de l'activité conception-recherche et des bâtiments, travaux publics.

Le chômage :

Les DELD (Demandeurs d'Emploi Longue Durée d'un an et plus d’inscription) représentent, toutes catégories confondues, 14 022 personnes sur la commune d’Aix-en-Provence en 2018 dont 747 en quartiers prioritaires. (Source : Insee 2018).

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Par ailleurs, en ce qui concerne le niveau de formation, 42,5 % disposent d'un niveau supérieur au bac, dont 21,8 % en quartiers prioritaires.

Le taux de chômage :

| **National** | **Région PACA** | **Département des Bouches du Rhône** | **Commune d'Aix en Provence** | **Quartier Encagnane** |
|---|---|---|---|---|
| 8,8 % | 10,2 % | 10,6 % | 9,1 % | 25% *(Compas 2018)* |
| *Source : INSEE/2018* | | | | |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Le quartier prioritaire de la ville d'Encagnane :

Le quartier d'Encagnane est situé à l'ouest de la ville d'Aix en Provence. Malgré sa proximité du centre-ville, le quartier est enclavé. Il est cerné par les autoroutes A51 et A8, la voie ferrée et l'avenue Mouret. Avant son urbanisation, il accueillait les abattoirs et de l'habitat précaire. Encagnane a vu le jour en 1968, à l'époque le quartier comptait 3 284 logements dont 978 studios et 497 chambres étudiantes. En une douzaine d'années, le quartier s'étendra sur 65 hectares pour 4 200 logements et quelques 10 000 habitants.

En 2015, le quartier est composé d'habitats mixtes (60 % de logements sociaux et 40 %copropriétés). Découpée en quatre IRIS, la population de ce quartier s'élève à 8 369 habitants

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

composée majoritairement de jeunes à 44 % (20 à 30 ans) et de personnes vieillissantes dont 69 % vivent seules.

Une partie seulement du quartier est inscrite dans la nouvelle géographie prioritaire, regroupant ainsi **4 642 personnes[1],** (soit 3 % de la population communale).

**Le taux de chômage dans le quartier est estimé à 25 %,** un taux supérieur à la moyenne de la commune qui est de 9,1 % *(Compas 2018).*

**Le taux de chômage des 15-64 ans** est de *14,4 %* (Insee 2015).

Néanmoins, on constate que les jeunes ont plus de difficultés à s'insérer sur le marché de l'emploi que les autres tranches de la population. Leurs difficultés sont relatives à leur sortie pré-

[1]Source COMPAS, décembre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

coce du système scolaire, leurs faibles qualifications, leurs difficultés dans les recherches d'emploi, leur manque d'expérience.

Équipements :

Le territoire compte 4 groupes scolaires accueillant environ 900 élèves en maternelle et en élémentaire. Il n'y a pas de collège sur le quartier.

De nombreuses associations, un centre social et culturel ainsi que des équipements culturels et sportifs sont présents sur le territoire.

Activités économiques :

On recense de nombreuses activités économiques principalement des activités de services (commerces, marché, bureaux...). Cependant les commerces sont souvent vieillissants et en perte de vitesse.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Contexte urbain :

Le bâti de ce quartier est vieillissant et les locataires ont de très faibles ressources puisque 38% de la population vit sous le seuil de pauvreté. (Compas 2018)

| **ENCAGNANE (sources : compas 2018 et Insee 2018)** | |
|---|---|
| Indicateurs Démographiques | 8 369 habitants, dont 4642 habitants concernant la nouvelle géographie prioritaire<br>En QP :<br>51,2 % des habitants sont des femmes<br>48,8% des habitants sont des hommes |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | |
|---|---|
| | 31,2% des habitants sont âgés de moins de 25 ans<br>23,6 % des habitants ont 60 ans et plus |
| Niveau de vie mensuel médian | Inférieur à 1130€ |
| Ménages couverts par les minimas sociaux | 21 % en 2015, soit 470 ménages |
| Taux de chômage | 25% des 15-64 ans |
| Allocataires CAF (hors étudiants et population de plus de 65 ans) | 38,9 % d'allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales<br>22,1 % d'allocataires dont le revenu est constitué à 100 % de prestations sociales<br>Allocataires CAF : 1284 personnes |
| Éducation | 49 % des jeunes de 16-24 ans sont scolarisés<br>76 % de la population non scolarisée |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | |
|---|---|
| | possède un bas niveau de formation |
| Bénéficiaires CMU-C | 22 % des assurés sociaux sont couverts par la CMU-C |

L'offre d'insertion sur le territoire

La commune d'Aix en Provence dispose d'un réseau œuvrant en faveur de l'emploi et de l'insertion important.

**La Direccte**

Créées en 2010, les Direccte sont de nouvelles directions régionales, placées auprès du Préfet de région, pour assurer le pilotage coordonné des politiques publiques du développement économique, de l'emploi, du travail et de la protection des consommateurs.

Elles regroupent 8 directions ou services (issus d'une part, du Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi et d'autre part, du Ministère du Travail, des Relations Sociales, de la Famille, de la Solidarité et de la Ville) en une seule entité au niveau de la région :

- la Direction Régionale et les Directions Départementales du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle (DRTEFP

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

et DDTEFP), y compris les services d'inspection du travail fusionnés ;

- la Direction Régionale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DRCCRF) ;
- les services de développement économique et de métrologie des DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) ;
- la Direction Régionale du Commerce Extérieur (DRCE) ;
- la Délégation Régionale au Tourisme (DRT) ;
- le service du Délégué Régional au Commerce et à l'Artisanat (DRCA) ;
- le chargé de mission du Centre Régional à l'Intelligence Économique (CRIE).

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Les Direccte assurent le pilotage des politiques publiques conduites par les deux Ministères et sont responsables de la cohérence de leur mise en œuvre territoriale. En ce qui concerne les entreprises, la Direccte rassemble à la fois des compétences de contrôle, d'animation et de conseils les concernant.

Liste indicative des entreprises de Travail Temporaire d'Insertion présentes dans le département des Bouches du Rhône :

- ETTIC Intérim (Aix)
- EUREKA (Aix, Aubagne, La Ciotat, Miramas, Marseille, Vitrolles)
- A2I (Aix, Marseille)

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- BTP EMPLOI (Aix, Marseille)
- ISA INTERIM (Martigues)
- ID INTERIM (Arles, Istres, Marseille)
- TEAM INTERIM INSERTION (Marseille)

**Le PLIE**

Le PLIE est un dispositif pluriannuel, résultant d'une initiative de la Métropole Aix-Marseille, de l'État, de la Région PACA et des Conseils départementaux des Bouches-du-Rhône et de Vaucluse.

Destiné aux actifs durablement exclus du marché du travail, il mobilise et renforce l'ensemble des moyens concourant à l'accompagnement de ces publics, via la mise en œuvre de parcours vers l'emploi adaptés à chaque situation individuelle.
La loi d'orientation du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions précises que le PLIE a pour objectif de stabiliser sur des emplois, des personnes qui en étaient jusque-là écartées, du fait d'un certain nombre de difficultés sociales et professionnelles.

**PÔLE EMPLOI**

Deux antennes sont présentes sur la commune d'Aix en Provence.

Engagements de Pôle Emploi:

Diffuser les offres

Réaliser la présélection des candidats en fonction du public visé

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Présentation de l'offre de service de Pôle Emploi :

Pôle emploi a pour mission d'accueillir, d'inscrire et d'indemniser les demandeurs d'emploi, faciliter leur mobilité géographique et professionnelle, participer au parcours d'insertion professionnelle et sociale et de les accompagner jusqu'à leur placement durable.

Pôle emploi en outre, accueille, informe les entreprises , recueille leurs besoins en main d'œuvre, les aide et les conseille dans leurs recrutements par l'information sur le marché du travail, la diffusion de leurs offres d'emploi, la sélection de candidats et la mise en œuvre des aides et mesures à l'embauche.

Pôle emploi a pour mission d'assurer la mise en relation entre les offres et les demandes d'emploi et de participer activement à la lutte contre les discriminations à l'embauche et pour l'égalité professionnelle.

Diagnostic territorial :

Répartition de la demande d'emploi en fin de mois (DEFM) catégories d'inscription A B C à fin juin 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

DEFM AIX GALICE QPV->par zone

| Structure de rattachement du DE - 5 - Agence | Catégorie statistique alphanumérique du DE | QPV | Age calculé à l'année | Date d'évènement - 2 - Trimestre | | QPV niv1 | DEFM (s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AIX GALICE | A | En zone QPV | 50 ans et + | T1 | 2017 | Encagnane | 126 |
| | | | | T1 | 2018 | Encagnane | 127 |
| | | | | T1 | 2019 | Encagnane | 120 |
| | | | 26 à 49 ans | T1 | 2017 | Encagnane | 248 |
| | | | | T1 | 2018 | Encagnane | 247 |
| | | | | T1 | 2019 | Encagnane | 254 |
| | | | Moins de 26 ans | T1 | 2017 | Encagnane | 75 |
| | | | | T1 | 2018 | Encagnane | 59 |
| | | | | T1 | 2019 | Encagnane | 49 |

*Source : Pole Emploi (2018)*

Pour Aix-en-Provence (2018) :

23 900 demandeurs d'emplois répartis comme suit :

Hommes : 11 400 soit 47,6%

Femmes : 12 500 soit 52,4%

Moins de 25 ans : 2 800 soit 11,72%

25-49 ans : 15 300 soit 64%

50 ans et plus : 5 800 soit 24,28%

Cap Emploi :

Cap emploi assure une mission de service public en complément de l'action de Pôle Emploi. L'objectif est de favoriser l'embauche des personnes handicapées dans les entreprises, privées ou publiques.

## La Mission Locale du Pays d'Aix :

La Mission Locale exerce une mission de service public de proximité avec un

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

objectif essentiel : permettre aux jeunes de 16 à 25 ans de surmonter, dépasser les difficultés qui font obstacle à leur insertion professionnelle.

La Mission Locale couvre un territoire de 33 communes sur le Pays d'Aix et a une action spécifique sur les jeunes des quartiers prioritaires de la Ville d'Aix :

- Beisson
- Corsy
- Encagnane
- Jas de Bouffan

Elle assure des fonctions de repérage, d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement du public vers l'emploi, et dispense des services dans les domaines de l'insertion sociale et professionnelle.

Elle s'engage à réaliser au travers de son action les objectifs suivants :

- Apporter par une offre de service adaptée, une solution à tous les jeunes en demande d'insertion, et mettre en place un parcours d'accompagnement contractuel,
- Apporter une offre de service et un appui aux employeurs,
- Développer une ingénierie de projet et animer le partenariat local

<u>Quelques chiffres sur les jeunes accompagnés :</u>

| Sur 2016 | AIX EN PROVENCE | QPV |
|---|---|---|

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nombre de jeunes contactés | 3 777 | 1 016 | |
| Nombre de jeunes accompagnés | 2 707 | 723 | |
| Nombre de situations emploi | 1 350 | 465 | |
| Dont emploi durable | 523 | 167 | |
| Dont contrats en alternance | 113 | 24 | |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Répartition par quartiers *(Mission locale 2018)*

| Quartier | Nb de jeunes contactés | Nb de jeunes en 1er accueil |
|---|---|---|
| Beisson | 63 | 11 |
| Corsy | 86 | 15 |
| Encagnane | 329 | 62 |
| Jas de Bouffan | 498 | 72 |
| Total | 976 | 160 |

**L'objet de la présente charte est de :**

- Présenter un état des lieux du territoire du point de vue de sa situation socio-économique
- Définir les objectifs d'insertion socioprofessionnelle
- Déterminer les engagements de chaque partenaire
- Décrire les modalités de mise en œuvre et son dispositif de pilotage et de suivi

Cette charte a été élaborée en concertation avec l'ensemble des partenaires signataires et associés :

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**L'État,** représenté par la Préfète Déléguée pour l'Égalité des Chances, le Délégué Territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

**Les porteurs du projet:**

La Métropole Aix-Marseille,

La Ville d'Aix-en-Provence

**Les services compétents en matière d'insertion et d'emploi**

La DIRECCTE

Le PLIE

Le Pôle Emploi

La Mission locale

La Direction de l'Insertion et de l'Emploi

**Les bailleurs sociaux**

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Pays d’Aix Habitat Métropole

La SACOGIVA

Famille et Provence

**Le concessionnaire de l’aménagement**

La SPLA Territoires Pays d’Aix

## 2. Les objectifs d'insertion

Les clauses sociales permettent d'utiliser la commande publique comme levier pour favoriser l'emploi local. Elles sont intégrées au Code des Marchés Publics (CMP) ou par l'ordonnance N° 2005-649 du 6 juin 2005 et sont au service de l'insertion par l'activité économique.

Conformément à la loi n°2003-710 du 1er août 2003, d’orientation et de programmation pour la ville et le renouvellement urbain, la convention locale ANRU de la Ville d'Aix-en-Provence pré-

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

voit dans son article 11 la signature d'une charte locale d'insertion dans les six mois qui suivent la conclusion de la convention.

Cette charte doit exposer les problématiques majeures d'insertion et d'emploi dans les quartiers concernés par des Projets de Renouvellement Urbain, fixer des quotas d'insertion des publics issus des Zones géographiques des Quartiers Prioritaires ainsi que les modalités de mise en œuvre.

Les signataires de la Charte Locale d'Insertion s'engagent à appliquer les clauses d'insertion dans les prochains marchés **conformément aux dispositions prévues dans l'Ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux mar-**

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**chés publics et dans le décret 2016-360 du 25 mars 2016, relatif aux marchés publics :**

- **Article 13 du décret susvisé** : « *Lorsque l'acheteur réserve un marché public ou des lots d'un marché public aux opérateurs économiques qui emploient des travailleurs handicapés ou défavorisés en application de l'article 36 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 susvisée, l'avis d'appel à la concurrence ou, en l'absence d'un tel avis, les documents de la consultation renvoient au I* [Entreprises adaptées mentionnées à l'article L. 5213-13 du code du travail, à des établissements et services d'aide par le travail mentionnés à l'article L. 344-2 du code de l'action sociale et des familles ainsi qu'à des structures équivalentes - NDR] *ou au II de ce même article* [structures d'insertion

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

par l'activité économique mentionnées à l'article L. 5132-4 du code du travail et à des structures équivalentes, lorsqu'elles emploient une proportion minimale, fixée par voie réglementaire, de travailleurs défavorisés - NDR ]. *La proportion minimale mentionnée aux I et II de l'article 36 susmentionné est fixée à 50 %.* »

- **Articles 28.I du décret susvisé** : « *Quelle que soit la valeur estimée du besoin, les marchés publics ayant pour objet des services sociaux et autres services spécifiques, dont la liste est publiée au Journal officiel de la République française* [avis publié au JORF n°0074 du 27 mars 2016 - NDR], *peuvent être passés selon une procédure adaptée dans les conditions prévues par l'article 27. »*

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**L'article 62.II.2 du décret susvisé :** « *Pour attribuer le marché public au soumissionnaire ou, le cas échéant, aux soumissionnaires qui ont présenté l'offre économiquement la plus avantageuse, l'acheteur se fonde :* [...] *sur une pluralité de critères non-discriminatoires et liés à l'objet du marché public ou à ses conditions d'exécution au sens de l'article 38 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 susvisée, parmi lesquels figure le critère du prix ou du coût et un ou plusieurs autres critères comprenant des aspects qualitatifs, environnementaux ou sociaux* [...] »

**Objectifs généraux :**

- Favoriser l'accès à l'emploi durable des personnes les plus éloignées du marché du travail
- Construire de véritables parcours individualisés, notamment en levant les freins à l'emploi du public cible en travaillant à leur formation en amont des marchés
- Valoriser les métiers et les secteurs d'activités permettant l'insertion professionnelle
- Répondre aux besoins en main d'œuvre des entreprises

**Objectifs opérationnels :**

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

La charte Nationale de l'ANRU impose pour tous les Programmes de Renouvellement Urbain un quota d'heures d'insertion que les maîtres d'ouvrage se doivent de respecter. La clause d'insertion concerne tous les marchés que ce soit de travaux, de gestion urbaine de proximité, des fournitures et services, des études et prestations intellectuelles.

**Les objectifs légaux sont les suivants :**

- Réserver au minimum 5% du nombre total d'heures travaillées

Dans le cadre des travaux d'investissement du projet financé par l'ANRU, 5% du nombre total d'heures seront réservées aux publics des quartiers prioritaires. Sont concernées principalement les activités liées au BTP tous corps d'état.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Réserver 10% des embauches réalisées dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité

Au minimum 10% des embauches directes ou indirectes dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité et de la gestion des équipements aidés par l'ANRU aux publics en difficulté. Cela concerne les métiers liées à l'entretien, l'animation, la médiation, le gardiennage.

Ces seuils légaux peuvent être majorés en fonction des marchés et du volontarisme des donneurs d'ordre et des entreprises.

**Au-delà du Programme de renouvellement urbain, les partenaires généraliseront l'application de ces clauses à l'ensemble des opérations énumérées dans le cadre du renouvellement urbain d'Encagnane (QPV et hors QPV).**

Quatre solutions seront proposées par le guichet unique aux entreprises soumissionnaires pour répondre à cet objectif d'insertion :

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- la sous-traitance à une entreprise d'insertion (*marché réservé, permettra l'application de l'art.30 du CMP)*
- la mise à disposition de salariés via une association intermédiaire, une entreprise de travail temporaire d'insertion ou un groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification
- l'embauche directe (via le guichet unique)
- La sous-traitance à une entreprise s'engageant sur un pourcentage du volume horaire de main d'œuvre réservé au public en difficulté

Quel que soit le mode d'application des heures d'insertion, le guichet unique devra valider le dispositif d'insertion mis en place par les entreprises attributaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**Ci-après, les différents éléments constitutifs du renouvellement urbain :**

| | | |
|---|---|---|
| **Démolition de logements sociaux** | 174 | 7 155 250 € HT |
| **Démolitions d'équipements** | - Bâtiment Phares et Balises<br>- École Maternelle GIONO | 490 000 € HT |
| **Création de logements** | - Logements sociaux : 111<br>- Logements locatifs intermédiaires : 96<br>- Accession à coût maîtrisé : 127<br>- Résidence | 70 616 838 € HT |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | |
|---|---|---|
| | intergénérationnelle : 110<br>- Hors site : 90 | |
| **Réhabilitations** | 994 | 33 631 636 € HT |
| **Résidentialisations** | 920 | 650 800 € HT |
| **Aménagements** | 23 200 m² SDP | 17 552 495 € HT |
| **Équipements publics** | 32 005 m² SDP | 20 701 630 € HT |
| **Ingénierie et conduite de projet** | | 2 253 426 € HT |

## Estimation du nombre d'heures d'insertions dans le cadre des travaux de renouvellement urbain :

153 052 075 (HT) * 50 % (part main d'œuvre)

Guichet unique

30 (coût horaire) = 2 550 867

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Heures d'insertion :

2 614 182 x 10 % taux maximum = **255 086** heures d'insertion.

**A ce jour, l'estimation des heures d'insertion s'élève à 256 086 heures d'insertion.**

### 3. Publics bénéficiaires

La recherche de candidats à des emplois engendrés par la mise en œuvre d'une clause d'insertion dans un marché, par la gestion urbaine de proximité et par la gestion des équipements publics se fera parmi :

- Le public résident en priorité dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville,

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Les jeunes résidents en QPV ou ZRR, c'est-à-dire, moins de 26 ans domiciliés en quartier prioritaire de la politique de la ville ou en zone de revitalisation rurale,
- Les jeunes de niveau infra 5, c'est-à-dire de niveau inférieur au CAP/BEP, de moins de 26 ans sortis du système scolaire sans qualification,
- Les Demandeurs d'Emploi de Longue Durée (plus de 12 mois consécutifs d'inscription à Pôle Emploi),
- Les allocataires du R.S.A. ou ayants droit,
- Les bénéficiaires de l'Allocation Spécifique de Solidarité (ASS), de l'Allocation d'Insertion (AI), de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), de l'Allocation d'Invalidité,
- Les demandeurs d'emploi de plus de 50 ans.
- Le public accompagné par le SPIP, (S*ervice Pénitentiaire d'Insertion et de Probation)*
- Les travailleurs handicapés au sens de l'article L323-3 du code du travail, fixant la liste des bénéficiaires de l'obligation d'emploi,
- Les personnes prises en charge dans le dispositif IAE (Insertion par l'Activité Économique), c'est à dire les personnes mises à disposition par une Association Intermédiaire (AI) ou par une Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion (ETTI), ainsi que des salariés d'une Entreprise d'Insertion (EI) ou d'un Atelier et Chantier d'Insertion (ACI),

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Les personnes employées dans les GEIQ (Groupements d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification) et dans les associations poursuivant le même objet.

Outre celles-ci, d'autres personnes rencontrant des difficultés particulières peuvent, sur avis motivé de Pôle emploi, de la Missions Locale, des Plans Locaux pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE), être considérées comme relevant des publics les plus éloignés de l'emploi.

Cette recherche se fera de plus dans le respect du principe d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes.

La mise en situation de travail sur les chantiers doit pouvoir constituer pour ce public :

- Soit, une opportunité directe d'accès à un emploi, y compris sur des métiers transversaux,
- Soit, une étape allant de la découverte du métier à la qualification dans une démarche de progression professionnelle sur les mé-

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

tiers du BTP, de l'espace vert, de la propreté...

- Soit, pour certaines personnes (dans le cadre de chantiers d'insertion), une étape dans un parcours d'insertion professionnelle.

**4. Dispositif de mise en œuvre, de suivi et de pilotage**

Le Comité de pilotage

Le pilotage stratégique et opérationnel de la charte locale d'insertion se fera dans le cadre du pilotage global des projets de renouvellement urbain.

Ainsi, le comité de pilotage présidé par le Président de la Métropole Aix-Marseille, le Préfet

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

délégué à l'Égalité des Chances et le Maire d'Aix en Provence :

- Veillera au respect de l'application de la présente charte
- Réalisera les ajustements stratégiques qui s'avéreraient nécessaires (élargissement des publics, montage de structures d'insertion complémentaires…)
- Dressera l'évaluation du dispositif (actions, résultats quantitatifs et qualitatifs obtenus par rapport aux objectifs affichés)
- Rendra compte à l'ANRU de la typologie des populations bénéficiaires,de la situation des bénéficiaires à 6 et 12 mois après la fin du marché, du type de contrat utilisé lors des embauches, des structures d'insertion bénéficiaires de marchés
- Les comités techniques ont une fonction de suivi des différents volets des projets de renouvellement urbain.
- Périodicité : le comité de pilotage se réunit au minimum trois fois par an et autant que de besoin, s'appuiera sur les travaux du comité technique et de la cellule opérationnelle.

En effet, devant la complexité d'exécution de la clause d'insertion pour les entreprises, il sera créé une cellule opérationnelle pilotée et animée par la Métropole Aix-Marseille et composée de l'ensemble des partenaires et opérateurs de l'emploi et de l'insertion (le Pôle Emploi, la Mission Locale, la Direccte UT 13, la Direction de l'insertion et l'emploi, le pôle insertion et le Conseil Départemental).

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Cette structure dénommée « **Guichet Unique** » sera chargée plus spécifiquement de la mise en œuvre opérationnelle du dispositif (cf schéma de fonctionnement ci- après) et se réunira à minima 1 fois tous les deux mois.

**Le Guichet Unique** : « une instance opérationnelle et un interlocuteur privilégié des entreprises »

Il sera tout particulièrement chargé :

- D'identifier les marchés pouvant intégrer les clauses d'insertion, en étroite relation avec les services achats des structures signataires
- De contribuer à la rédaction des appels d'offre en étroite relation avec les services achats des structures signataires
- D'informer les opérateurs économiques lors de la phase de publicité des marchés concernés

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

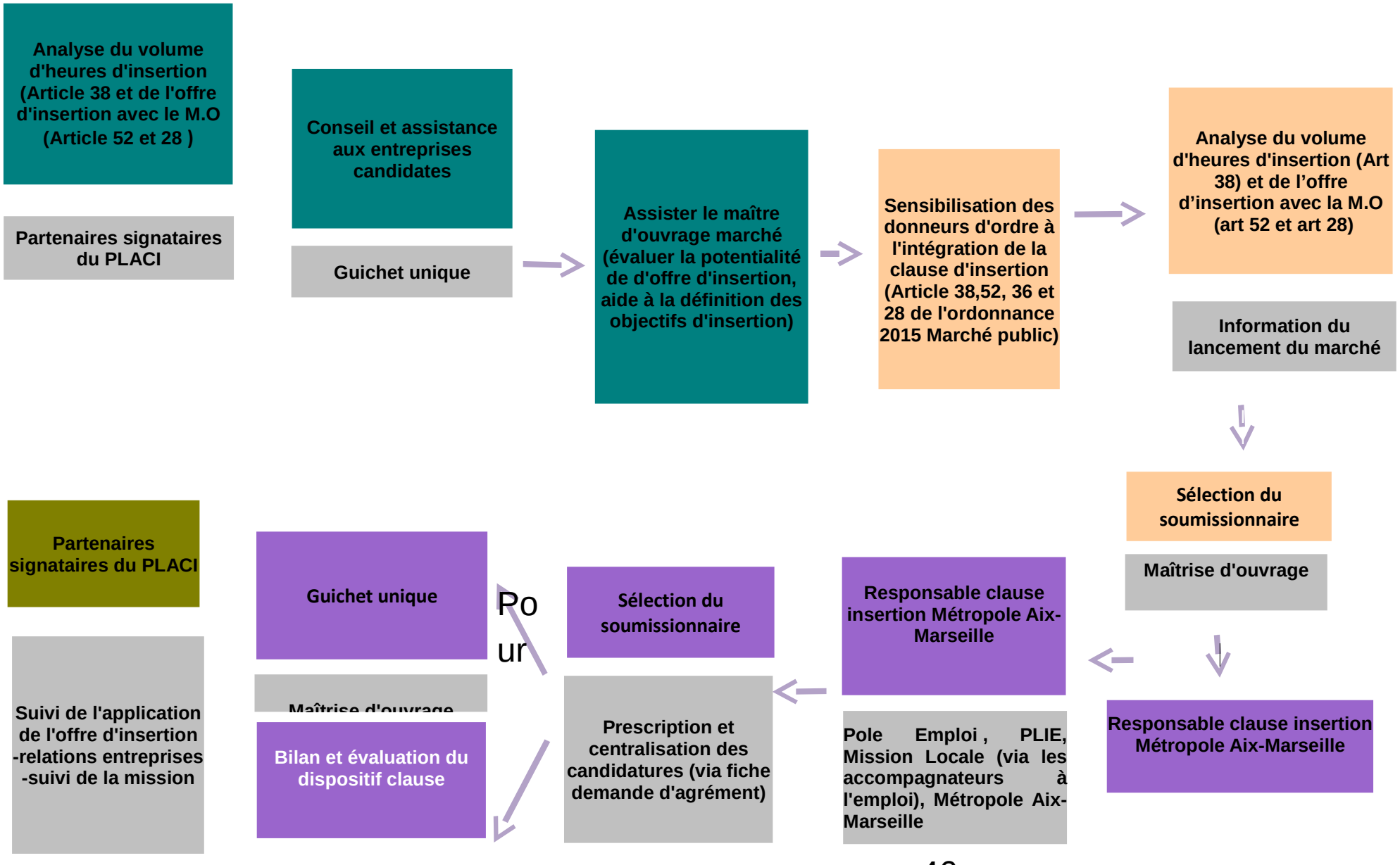
- D'évaluer la valeur insertion en cas d'application de l'article 62 du décret susvisé, et d'en rédiger les conclusions dans un rapport d'analyse, voire de les présenter devant une Commission d'Attribution, le cas échéant
- De qualifier et quantifier les heures d'insertion
- D'informer et accompagner les entreprises dans l'application des clauses d'insertion
- De centraliser les offres d'emploi
- De présélectionner des candidats, en partenariat avec les structures emploi-insertion
- De construire des itinéraires de formation : pour les personnes qui ne peuvent intégrer directement l'entreprise des actions de formation professionnelle seront proposées qui leur permettront de répondre aux compétences attendues par les entreprises.

Une grande partie de l'offre de formation sera coordonnée par le PLIE et la Mission Locale. Pour cela, il sera nécessaire que les entreprises, par l'intermédiaire des maîtres d'ouvrage, informent en amont le guichet unique de leurs besoins et qu'elles s'engagent dans les dispositifs d'accueil des stagiaires et les formations en alternance.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- D'assurer le lien entre les structures d'insertion par l'activité économique et les entreprises
- De créer et veiller à l'adoption des outils d'évaluation et de suivi (grilles, tableaux de bords, relevés d'heures à renseigner). Les entreprises devront fournir un bilan à la structure opérationnelle dans les deux mois suivant la fin du chantier.
- De réaliser un rendu semestriel de l'activité par marché et par maître d'ouvrage.
- Le bilan sera transmis aux comités techniques et de pilotage, pour transmission à l'ANRU.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

L'outil de suivi insertion de l'ANRU

L'outil proposé par l'ANRU est essentiellement à visée opérationnelle. Il est destiné aux structures opérationnelles chargées de la gestion des clauses d'insertion dans les marchés de renouvellement urbain et le cas échéant, d'autres marchés publics.
Périmètre de l'application : L'outil permettra de mettre en relation les candidats, les marchés, les offres d'emploi, les entreprises et les maîtres d'ouvrage et leurs représentants.

Il sera utilisé et alimenté par la structure opérationnelle d'insertion pilote du plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion (PLACI,) qui pourra en outre recenser et suivre l'ensemble des demandeurs, du premier rendez-vous jusqu'à l'embauche. L'application permet à la structure opérationnelle d'extraire un Curriculum Vitae et un document de suivi pour chacun des candidats ainsi que de faire des exports de données entrées dans l'outil.

L'outil comporte un requêteur. On pourra extraire le nombre d'heures prévues ou réalisées. Il permettra lors des réunions du comité de suivi et de pilotage de disposer de données précises (afin d'utiliser l'outil il sera nécessaire d'ouvrir des droits d'accès).

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## 5. Engagements

Les engagements de la Métropole Aix-Marseille et la Ville d'Aix-en-Provence en tant que porteurs de projet

### Ils s'engagent à :

- Piloter et coordonner l'ensemble du dispositif
- Rendre compte à l'ANRU des avancées du dispositif

Les engagements des maitres d'ouvrage : la Métropole Aix-Marseille, la Ville d'Aix-en-Provence, la SPLA et les bailleurs sociaux

### Les maîtres d'ouvrage s'engagent à :

- Appliquer les articles 36 de l'ordonnance susvisée et 13 du décret susvisé aux contenus des marchés le permettant et s'ils le souhaitent les combiner avec l'article 62 du décret susvisé qui permet d'évaluer la performance en matière d'offre d'insertion.
- Rencontrer les entreprises avant chaque début de chantier pour leur présenter en détail le dispositif
- Mettre en relation les entreprises retenues avec le guichet unique afin de leur proposer des candidatures répondant à leurs besoins.
- Appliquer des pénalités financières en cas de non-respect de la clause d'insertion
- Demander aux entreprises de transmettre au guichet unique le décompte d'heures travaillées
- Désigner un référent qui sera l'interlocuteur privilégié du guichet unique.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Les engagements des partenaires de l'Emploi :

### Le Pôle Emploi s'engage à :

- Communiquer sur les différentes mesures d'aide à l'emploi
- Informer les publics sur les modalités de recrutement
- Rechercher des candidats potentiels pour des candidatures adaptées aux profils au guichet unique
- Participer à l'évaluation de l'offre d'insertion proposée par les attributaires des marchés
- Mobiliser les prestations d'accompagnement dans l'emploi en assurant le suivi des candidats positionnés pendant et après leur contrat de travail

La Mission Locale et le PLIE s'engagent à :

- Présélectionner des candidats potentiels
- Transmettre les candidatures au Guichet unique
- Mettre en place un accompagnement adapté et soutenu
- Mener une sensibilisation des jeunes aux métiers concernés
- Assurer le suivi des candidats positionnés pendant et après leur contrat de travail

Les entreprises attributaires des marchés :

Les entreprises doivent garder un contact régulier avec les Maîtres d'ouvrage et le guichet unique. Elles devront, une fois le marché attribué :

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Identifier un référent professionnel dans l'entreprise, chargé de l'accueil et du suivi des personnes recrutées d'une part, et d'autre part de l'interface avec le maître d'ouvrage et/ou le Guichet Unique pour tout ce qui concerne le présent dispositif.
- Appliquer la clause d'insertion introduite par le maître d'ouvrage et ses modalités d'application (en particulier le respect des objectifs d'insertion).
- Fournir tous les éléments requis par le Guichet Unique et le maître d'ouvrage pour rendre compte de la mise en œuvre locale de la présente charte d'insertion (évaluation)

## 6. Dispositif d'information des habitants

Au-delà des actions initiées par le guichet unique, les instances créées et animées par la ville dans le cadre de la mise en œuvre de la démocratie participative (Conseil citoyens, Comités d'initiatives citoyennes…) pourront être utilisées dans des démarches de sensibilisation.

La communication sera renforcée et mise à profit pour l'information des habitants dans le cadre :

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

➢ **Des espaces de rencontre :**

- Les réunions publiques
- Le groupe de suivi habitants,
- Les forums en partenariat avec les centres sociaux et les opérateurs de proximité

➢ **Des outils d'information :**

- Publication et diffusion de la charte locale d'insertion
- Guide spécifique à l'insertion
- Site INTERNET et liens utiles
- Le magazine municipal
- La plaquette d'information du projet de renouvellement urbain
- Le site de la ville de la Mairie d'Aix-en-Provence

➢ **Des démarches de sensibilisation :**

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- Plate-forme BTP
- Forum de l’emploi

Afin de mobiliser les personnes les plus éloignées de l'emploi résidant dans les quartiers en difficulté, il sera nécessaire d'informer et de sensibiliser l'ensemble des acteurs de terrain sur la mise en œuvre de la charte d'insertion par l'économie, afin qu'ils constituent de véritables relais d'information auprès de la population concernée.

**7. Durée du plan local d'application de la charte d'insertion**

Ce plan d'application est conclu pour la période correspondant à la durée effective des projets du renouvellement urbain d’Encagnane.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Elle pourra faire l’objet d’une révision annuelle si nécessaire afin notamment de revoir les quotas à la hausse si ces premières actions s’avèrent concluantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Cette convention est convenue entre :

**L'État,** représenté par le Préfet Délégué pour l'Égalité des Chances, Délégué Territorial adjointe de l'ANRU,

**Le Département des Bouches du Rhône,** représenté par son Président ,

**La Métropole Aix-Marseille Provence,** représentée par son Président,

**La Commune d'Aix-en-Provence,** représentée par son Maire,

**La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) du Pays d'Aix Territoires,** représenté par son Président,

**L'Office Public pour l'Habitat – Pays d'Aix Habitat Métropole,** représenté par son
Président,

**La Sacogiva,** représentée par son Président,

**Famille et Provence,** représenté par son président,

**Le Pôle Emploi,** représenté par le Directeur Régional du Pôle Emploi PACA,

**La Mission Locale du Pays d'Aix,** représentée par son Président,

**Le PLIE,** représenté par son Président,

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

La **Direccte PACA** représenté par son Directeur Régional,

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**Signatures**

A Aix en Provence, le _____ :

Pour la **Ville d'Aix-en-Provence** :
Le Maire

Pour la **Métropole d'Aix-Marseille**
Le Président

Pour l'**État** :
Le Préfet Délégué pour l'Égalité des Chances,
Délégué Territorial Adjoint de l'ANRU

Pour le **Conseil Départemental** :
Le Président

Pour **Pays d'Aix Habitat Métropole** :
Le Président

Pour **Famille et Provence** :
Le Président

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Pour la **SACOGIVA** :
Le Président

Pour la **SPLA** :
Le Président

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

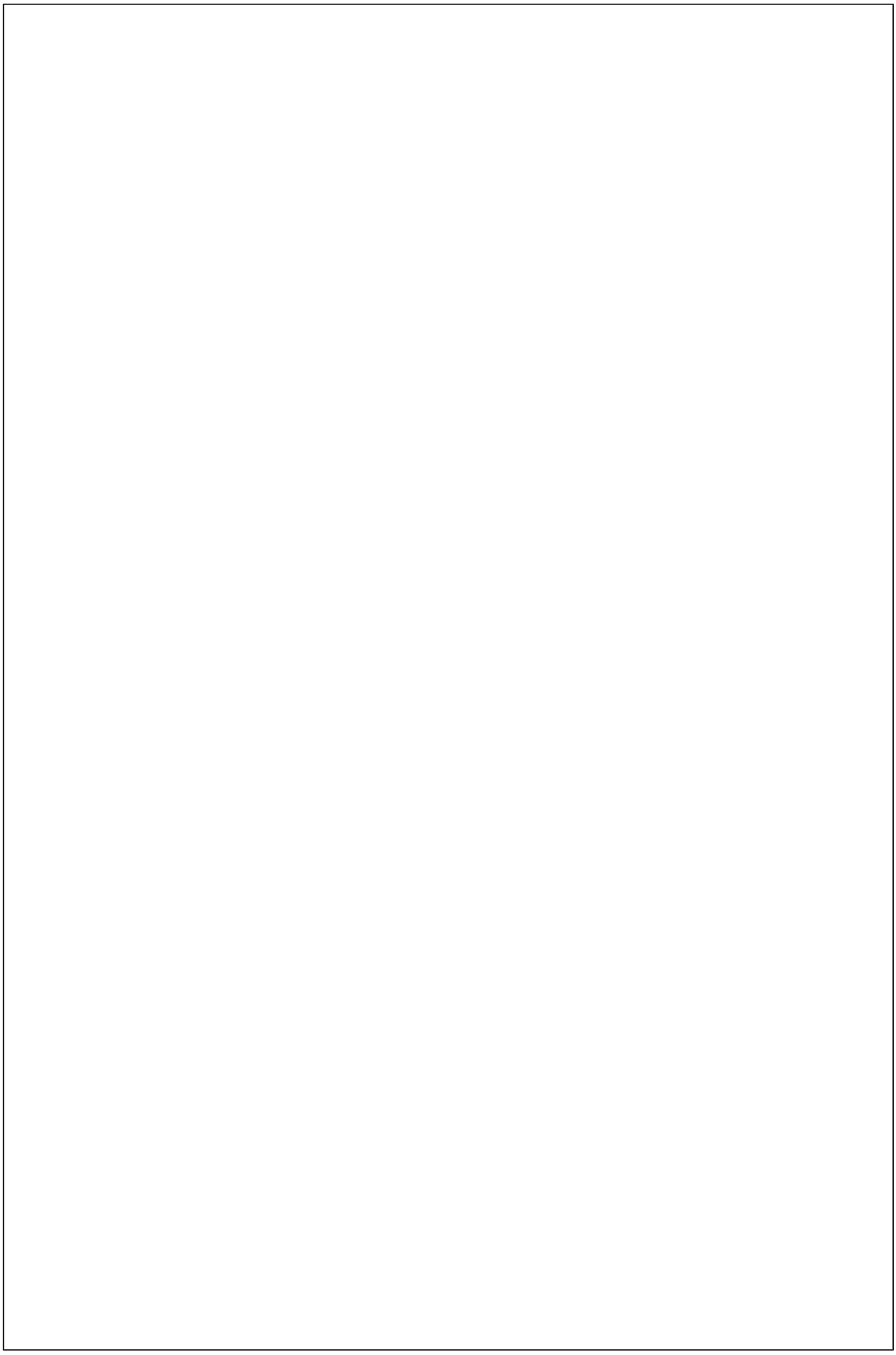
Pour la **Mission Locale** :
Le Président

Pour le **PLIE** :
Le Président

Pour la **Direccte** PACA :
Le Directeur Régional

Pour le **Pôle Emploi** :
Le Directeur Régional
Pôle Emploi PACA

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019



# NPRU ÈNCAGNANE

Convention de renouvellement urbain d'Encagnane 2017- 2024

## 6/ CHARTE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE



DOCUMENT FINAL MAI 2019

RÉNOVATION URBAINE

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

PAYS D'AIX

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Liberté
Égalité
Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AIX EN PROVENCE LA VILLE

aupa Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Précisions liminaires

La réalisation de la charte s'est faite en partenariat avec les Services de la Ville d'Aix-en-Provence afin d'intégrer l'ensemble des problématiques techniques et des réflexions en cours. Cette démarche collaborative et itérative a également permis d'associer les acteurs locaux comme les bailleurs, le Crous...

Cette charte n'a pas de valeur réglementaire. Elle propose de poser un regard global sur le quartier afin d'harmoniser les aménagements qui seront réalisés. Toutefois, la ville, avec l'ensemble des partenaires concernés, s'engage à la faire évoluer. Concrètement, il s'agit de traduire ce document dans le Plan Local d'Urbanisme en cours, au travers d'une déclinaison plus opérationnelle de type « Orientation d'Aménagement et de Programmation » – OAP – territoriale.


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Préambule

## CHARTE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE : QUEL MODE D'EMPLOI ?

Dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain engagé sur le quartier d'Encagnane, à Aix-en-Provence, l'établissement d'une Charte urbaine, architecturale et paysagère correspond à une volonté de définir un cadre commun à l'ensemble des intervenants, et ainsi proposer à terme une lecture cohérente des aménagements urbains du quartier.

Il ne s'agit pas d'établir un projet « arrêté » des aménagements extérieurs, mais de proposer des clefs pour les définir : en complément de préconisations générales à l'échelle du quartier, une typologie d'espaces permet d'affiner les recommandations sur des secteurs particuliers, dans un cadre suffisamment ouvert pour permettre une appropriation et une certaine inventivité…

Véritable « boite à outils », ouverte et évolutive, la Charte se nourrit des apports des différents acteurs et offre ainsi un cadre de cohérence au projet global d'Encagnane, dans un souci d'appropriation par l'ensemble des intervenants (Services de la Ville d'Aix en Provence et de la Métropole, Bailleurs, Aménageurs, etc.) associés à cette démarche.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Le cadre d'intervention



## POURQUOI UNE CHARTE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE ?

Jadis quartier « périphérique » d'Aix-en-Provence, Encagnane **assure aujourd'hui l'articulation** entre le Jas de Bouffan et le centre historique d'une part et demain entre le futur quartier de la Constance (qui devrait à terme accueillir 7800 habitants) et le centre historique.

Voulant aller au delà des rénovations ponctuelles réalisées au cours des dernières décennies, la charte architecturale et paysagère propose de poser un **regard global sur le quartier**, d'avoir une vision d'ensemble et d'apporter des éléments de projet, pour en améliorer les espaces, l'esthétique et par là même la qualité de vie.

De nombreuses études ont été réalisées sur le quartier et présentent aujourd'hui une mine d'informations riche, dont se nourrit ce document.

Les recommandations architecturales et paysagères qui sont présentées dans ce document, visent à **construire, porter et conforter une nouvelle image du quartier** et à affirmer son identité.

Elles visent également à intégrer la démarche de développement durable.

En **se fondant sur une harmonisation** des espaces, des matériaux utilisés, des éléments de mobilier urbain, des couleurs utilisées, le projet s'inscrira dans le **développement durable et la pérennité**.

Inscrit dans une démarche de PNRU, Encagnane a vocation à évoluer de façon significative dans les années à venir. C'est dans ce cadre qu'est réalisée la charte architecturale et paysagère, dont l'objectif est de servir **d'outil de référence** pour les acteurs de projet.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Sommaire


**Le cadre d'intervention**

**1. Contexte historique et urbain** 7

**2. Diagnostic** 15

Les éléments de composition paysagère 16

Les éléments de composition urbaine 34

Les éléments de composition architecturale 40

Conclusion et enjeux 48

**3. Préconisations paysagères, urbaines et architecturales** 51

Les ambitions (note d'intention) 52

Les préconisations générales au quartier 59

- Les préconisations paysagères 61
- Les préconisations architecturales 95
- Les préconisations d'aménagement urbain 111

*Les espaces du quotidien* 115

Les préconisations par secteur spécifique 131

- Les espaces de centralité 135

*La place Romée de Villeneuve* 136

*Le parvis Phares et Balises* 140

*Les centralités de proximité* 142

- Les axes structurants 147

*Rue Saint Exupéry / Avenue du 8 mai / rue Le Corbusier* 149

*La petite ceinture* 152

- Les espaces de rencontres et de convivialité 157

*Les aires de jeux* 158

*Les espaces de détente et de convivialité* 160

*le merlon paysager* 162

**4. Tableau de synthèse des matériaux et mobiliers** 165

**5. Annexes : le catalogue des références** 175




Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 1. Contexte historique et urbain



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Le Plan d'Urbanisme Directeur de 1961

Le PUD fixe les grandes lignes de l'urbanisation future de la ville d'Aix en Provence (plan ci-dessous). Il dessine le tracé indicatif des futures rocades autoroutières.

Encagnane y est une «zone à remodeler», traversée par des voies nouvelles dont une 15 mètres d'emprise, parallèle à la rocade.

La limite d'agglomération se superpose, à l'ouest et au sud, à celle des rocades autoroutières.

Dans le prolongement de la reconstruction d'après guerre, la France est confrontée à une forte croissance démographique et à un besoin de résorption de l'habitat insalubre.

C'est dans ce contexte que sont créées les ZUP, opérations publiques d'aménagement apportant des réponses quantitatives aux besoins en logements.

Les nouvelles formes d'habitat s'appuient sur l'hygiénisme et l'urbanisme «vertical».




*PUD - 1961 - Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme*

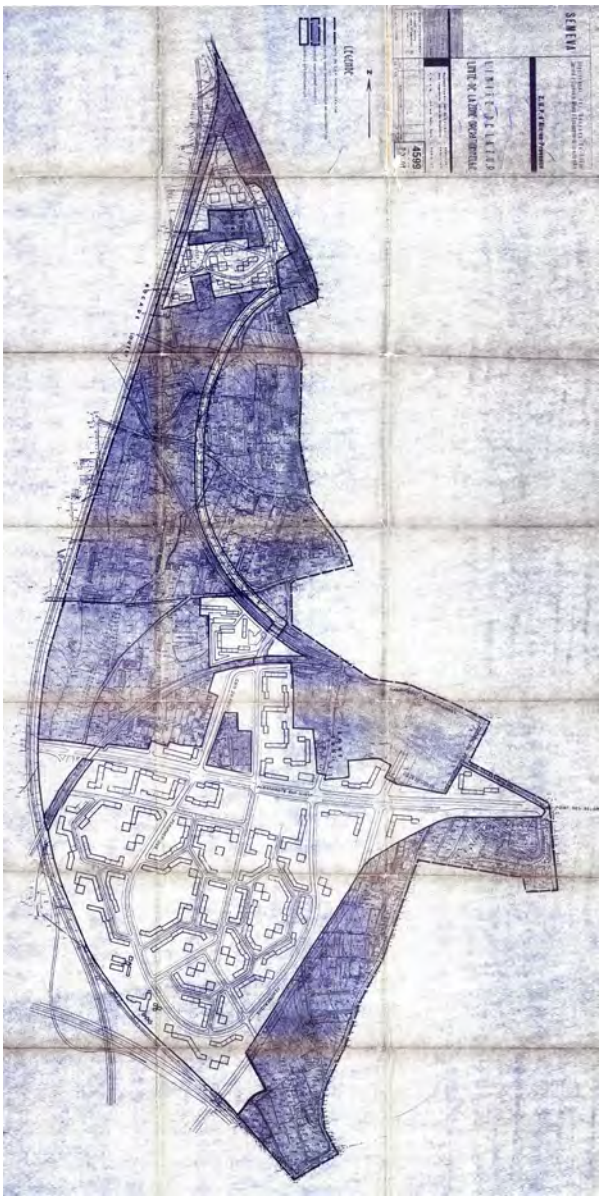


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# La ZUP d'Aix-en-Provence

La procédure de création d'une **Zone à Urbaniser en Priorité** date de 1960 et concerne une vaste emprise limitée par la rocade ouest.

Celle-ci comprend deux zones opérationnelles : la zone nord qui ne fera pas l'objet d'une urbanisation sous forme de ZUP **et la zone sud qui deviendra la ZUP d'Encagnane.**



Le tracé d'une pénétrante ouest (future avenue de l'Europe) indique déjà la volonté de poursuivre l'urbanisation au-delà de l'autoroute. : en 1964, un arrêté ministériel crée




une ZAD (zone d'aménagement différé) sur le secteur du Jas de Bouffan, afin de projeter l'extension future de la ville vers l 'Ouest.

L'aménagement des 63 hectares de la ZUP d'Encagnane sera confié à la SEMEVA, Société d'Économie Mixte de la Ville d'Aix en Provence, créée en 1961 à cette occasion, avec un architecte en chef de renom.

## Raymond LOPEZ, urbaniste

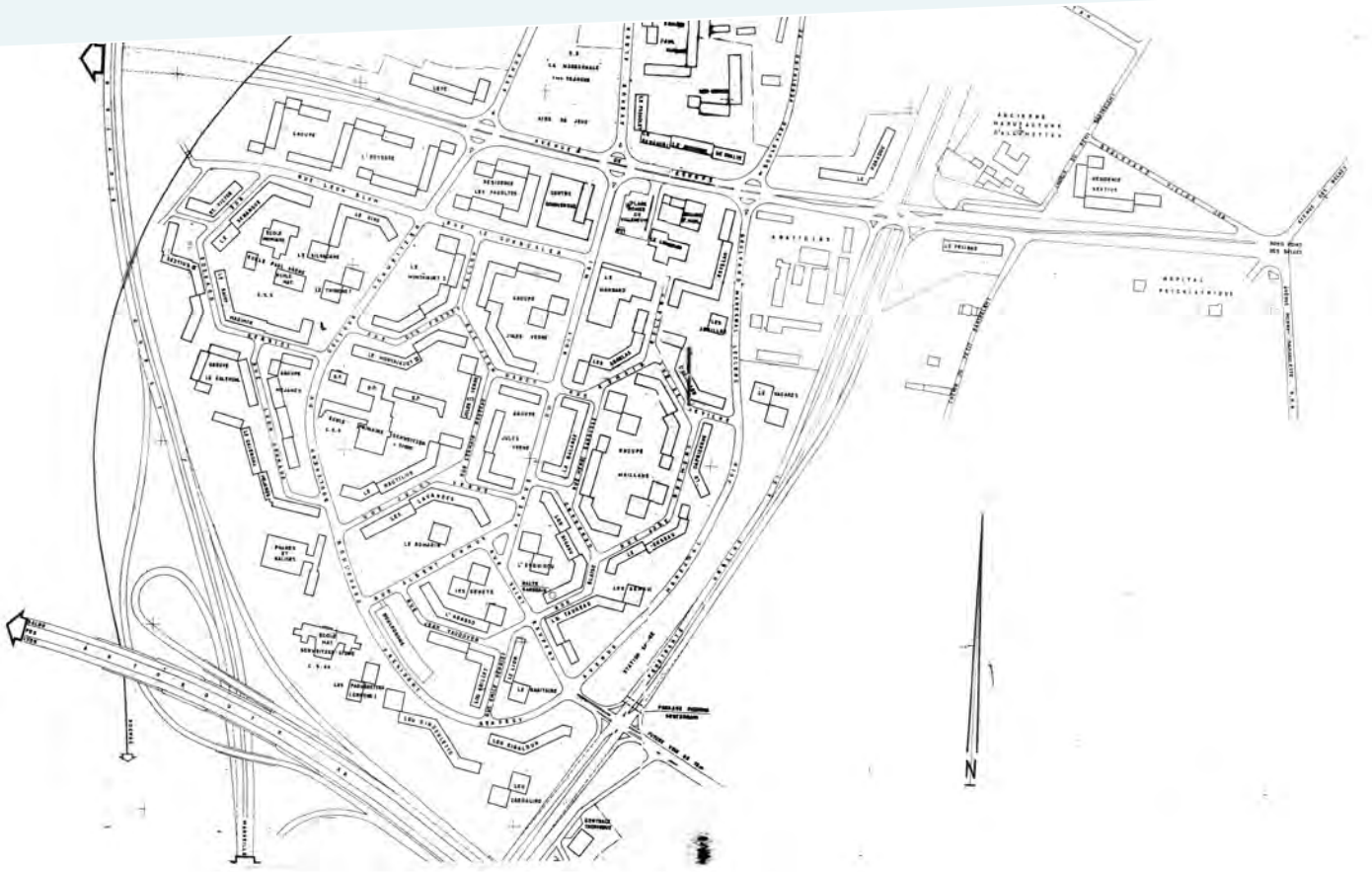
Raymond Lopez (1904-1966), est une des figures les plus importantes de l'architecture et de l'urbanisme de l'après guerre en région parisienne. On lui doit des réalisations d'édifices remarquables à Paris, notamment en collaboration avec Jean Prouvé.

Dans le contexte de la Reconstruction, il devient architecte en chef de la ZUP du Val-Fourré créée en 1959 à Mantes-la-Jolie, souvent synonyme de l'urbanisme de tours et de barres des années 60 et fortement décrié.

Il est assisté par l'architecte Henri Longepierre qui poursuivra le projet après son décès en 1966 et deviendra l'architecte en chef des principales opérations d'urbanisme à Aix.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019



# Un urbanisme «classique»?

Le parti d'aménagement est fondé sur un «urbanisme de rues», dont **le tracé s'appuie en partie nord sur celui des chemins préexistants** (Boulevards Docteur Schweitzer et Maréchal Leclerc), tout en s'inscrivant dans les grandes lignes du schéma de voirie du PUD: une voie structurante est-ouest (Avenue de l'Europe) faisant le lien entre la ville et ses futures extensions ouest, ainsi qu'une voie principale perpendiculaire (Avenue du 8 mai 1945).

Pour compléter cette trame principale, un maillage orthogonal, mais également de voies obliques à 45° dessine une trame viaire originale: elle rompt avec la monotonie de l'orthogonalité mais génère en contrepartie une **difficulté de lecture** qui tend à déstabiliser l'usager...

S'appuyant sur ce dessin de voirie, le plan de masse propose des modules de barres articulées et de plots carrés, tantôt s'alignant le long des rues, tantôt s'en dégageant pour proposer une respiration, l'implantation d'un équipement, etc.

De la campagne originelle, seule l'allée plantée au sud (le Mail) et quelques sujets isolés subsistent.

En revanche, les voies principales, celles où le bâti ne vient pas s'aligner en vis-à-vis, et les différents espaces publics bénéficient d'abondantes plantations qui ont aujourd'hui atteint l'âge adulte.





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Un vrai quartier

Malgré la connotation sociale des ZUP en général, celle d'Encagnane présente une mixité sociale grâce à une programmation diversifiée de logements allant du locatif très social à du locatif conventionné de qualité, en passant par des copropriétés de moyen standing. Le recours à des architectes reconnus (Carta Rainaut...) et la qualité de certaines constructions dans l'esprit des résidences aixoises des années 60-70, contribuent à faire d'Encagnane un quartier « ordinaire ».

La présence de nombreux équipements, dont les plus importants de situent au nord, autour de la place Romée de Villeneuve, structure des centralités relevant de la proximité, autour des petits pôles commerciaux, des écoles et équipements divers. Certaines implantations tertiaires (CETE, Mansard, CentrAix...) ou services publics contribuent par ailleurs à l'ouverture du quartier sur la ville.

Comme en témoignent ces photos des années 70, les espaces d'Encagnane ont fait l'objet d'une réelle appropriation par ses habitants, un sentiment d'appartenance d'autant plus fort que « la ZUP » est longtemps restée dans les mentalités à l'écart d'Aix, bien qu'éloignée de seulement un kilomètre du centre ancien...














Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Un quartier «en marge» pendant près de 50 ans...

Si le quartier est aujourd'hui remarquablement situé, cela n'a pas toujours été le cas.

La toponymie d'Encagnane telle qu'on la relève sur le plan du Cadastre Napoléonnien (1830) évoque une **zone marécageuse** traversée par le ravin du Petit Bourthoumiou, où la canne de Provence poussait en abondance.

Avant sa construction, le quartier était **coupé de la ville par la voie ferrée et par un vaste espace industriel** du 19ème siècle (Usine Coq, Manufacture des Allumettes, Sirops Lieutard, Usine à Gaz... ) implanté autour de la Gare des marchandises.

Secteur «en marge», il est **occupé par les Abattoirs municipaux**, situés depuis 1850 au sud du quartier Mazarin et transférés à Encagnane (site du Pasino) dans les années 1920 à l'occasion du déménagement de la gare de voyageurs et de l'aménagement des Avenues Victor Hugo et du Roy René. Ils y resteront jusqu'en 1998, date de leur départ au nouveau Centre de froid.

Au début des années 60, un **bidonville** où vivent plusieurs centaines de personnes est situé au nord des Abattoirs, puis déplacé à l'Est lors de l'aménagement de l'avenue de l'Europe. Il sera délocalisé à la Pioline à la fin des années 60.

Cette localisation «en marge» va perdurer longtemps : le quartier industriel de la gare des marchandises laisse progressivement place à des friches, du fait de la fermeture des usines ou de leur départ en périphérie de la ville, à partir des années 70.

Ainsi, la Manufacture des Allumettes est désaffectée et sa cheminée démolie dans les années 80, jusqu'à la décision d'y transférer la Bibliothèque Méjanes en 1989.




*Environnement urbain d'Encagnane en 1979*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Une «couture urbaine» presque achevée vers le centre

Le secteur de la Gare des marchandises, avec son environnement industriel puis ses espaces en friches, a isolé Encagnane du centre-ville pendant de nombreuses années.

Alors que la réalisation de l'opération Sextius-Mirabeau a nécessité près de 50 ans pour devenir réalité et raccorder ces deux morceaux de ville, **plusieurs étapes ont contribué au désenclavement progressif d'Encagnane**.

**1972**: Création de la première ZAC Sextius-Mirabeau (projet Faugeron), dont le parti d'urbanisme «de dalles» suscitera des réactions hostiles.

**Fin des années 70**: Démolition de la Rotonde des machines, de la passerelle sur l'emprise ferroviaire, dépose des rails et démolition des bâtiments de la gare des marchandises.

**Aménagement d'une Gare routière «provisoire»** au sud de la gare des marchandises.

**Début des années 80**: Lancement d'un nouveau dossier de ZAC Sextius-Mirabeau, puis reprise en 1985 du dossier par la SEMEVA.

**1983**: **Création de la voie «ZUP-ZAC»** dans le prolongement de l'Av. de l'Europe- sous la Rocade A51en direction du Jas de Bouffan.

**1987** : Détachement des îlots des Allumettes et de l'Esplanade de l'Arche du périmètre de la ZAC Sextius-Mirabeau: ZAC B et B'.

**1989: Transfert de la Bibliothèque Méjanes** dans la Manufacture des Allumettes réhabilitée.

**1990**: Lancement d'une **consultation inter-nationale pour l'opération Sextius-Mirabeau** et création de la ZAC en 1991.

**1991**: La **crise immobilière** a pour conséquence d'importantes difficultés de commercialisation et contrarie le phasage envisagé.

**1995**: Seules les parcelles les plus éloignées du centre - et en continuité d'Encagnane - ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire (logements sociaux ou conventionnés).

**1999: Transfert «provisoire» de la Gare routière** avenue de l'Europe

15 ans plus tard, l'opération Sextius-Mirabeau est en voie d'atteindre les **deux objectifs majeurs** qui lui étaient assignés :

### Elargir le centre-ville

• Le Forum culturel, qui s'est constitué entre 2006 (Centre chorégraphique national), 2007 (Grand Théâtre de Provence) et 2013 (Conservatoire du Pays d'Aix), permet de doter l'agglomération aixoise d'une offre culturelle de rang métropolitain,

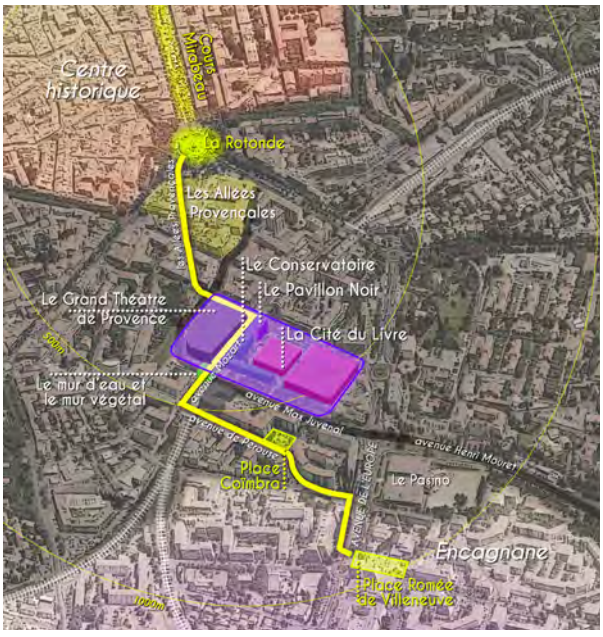
• Les Allées provençales ont permis d'étendre l'appareil commercial du centre,

• L'offre de logements diversifiés, bureaux, parkings, hôtel 5 étoiles, a permis un redimensionnement du centre-ville en opérant un glissement de la centralité aixoise vers l'ouest...

### Recoudre la ville

Le quartier d'Encagnane est enfin relié au centre historique par un vrai «morceau de ville» diffusant l'urbanité aixoise.

Reste un travail de liaison à achever avec le centre par l'aménagement de cheminements entre les espaces publics ponctuant l'itinéraire piéton...






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Un quartier central qui s'inscrit désormais ...
# ... dans les dynamiques urbaines de la ville contemporaine

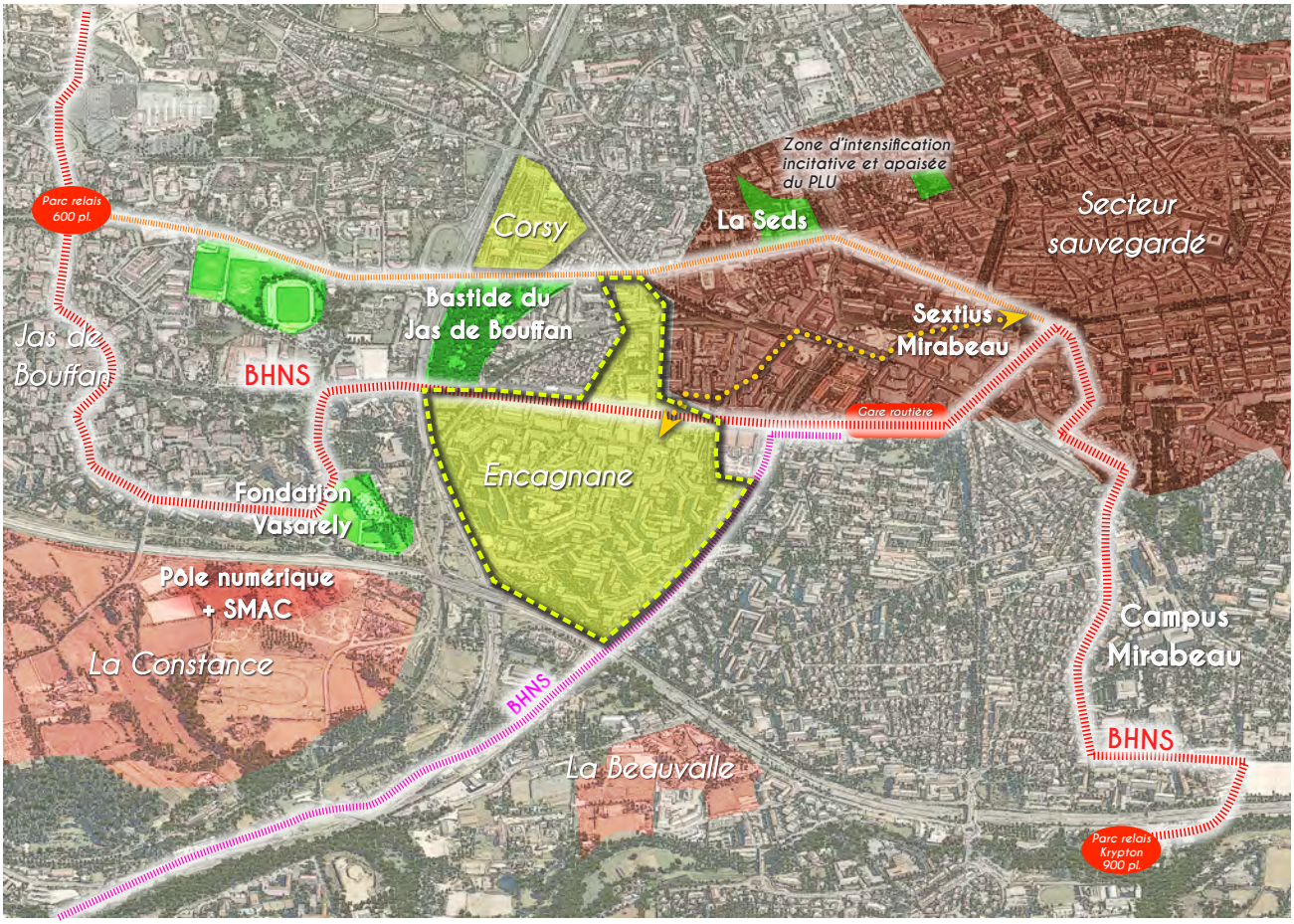
**Encagnane est donc un quartier «périphérique» devenu central**. Il s'inscrit dans l'espace de la couronne urbaine aixoise, limitée par les rocades autoroutières de l'A8 et de l'A51.

Sa position centrale se trouve confortée par deux mouvements:

1. Une **requalification des espaces patrimoniaux** (mise en valeur de la Bastide du Jas de Bouffan, projet d'envergure autour du site archéologique de la Seds), ainsi qu'une **intensification des tissus centraux** peu denses, au travers d'un zonage incitatif du Plan local d'urbanisme. Le projet de renouvellement urbain de Corsy (ANRU) s'inscrit également dans cette dynamique de valorisation des espaces de la couronne urbaine.

2. Un **remaillage des quartiers ouest avec la ville** : Projet de **ZAC de la Constance** au sud de l'autoroute A8, reliant le quartier du Jas de Bouffan aux quartiers sud de la ville et dont les premières implantations concernent le futur pôle numérique, labellisé French Tech, et la Salle des musiques actuelles (SMAC).

La **meilleure intégration des quartiers ouest à la ville** passe par une amélioration des liaisons principales au travers du **projet de BHNS** reliant le Jas de Bouffan au Parc relais / gare routière du Krypton en passant par Encagnane, le centre historique et les Facultés, ainsi que la requalification de la route de Galice qui tangente Encagnane au nord, mettant en scène plusieurs projets emblématiques de la ville.





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 2. Diagnostic synthétique



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les éléments de composition paysagère





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les éléments de composition paysagère : révéler le potentiel qui sommeille



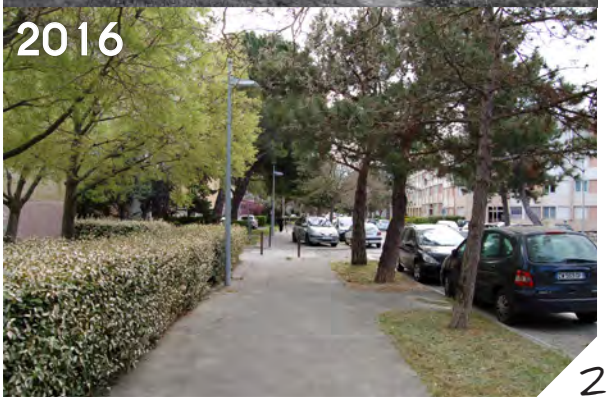
Photographie prise à la fin de la construction du quartier (1977).

1




2




2

**Construit entre les années 1965 et 1977**, le quartier prévoit une place prépondérante à l'automobile **(1)**. En effet, **son urbanisme de rue** se caractérise par de nombreuses et larges voies de desserte bordées de façon quasi systématique de places de stationnement. Par ailleurs, les parkings et autres aires de stationnement sont omniprésents dans tout le quartier.

Toutefois, **dès sa conception le quartier introduit le végétal au sein de son tissu urbain (2)**. A l'instar du bâti, un des éléments remarquables sur le quartier d'Encagnane est la grande homogénéité dans la composition et la conception des espaces extérieurs notamment végétalisés. On retrouve une vraie homogénéité dans la diversité. En effet, la répétition de l'agencement des plantations, des essences employées alliés aux formes géométriques, confèrent a cette composition paysagère un sentiment d'homogénéité voire de monotonie. **Il s'en dégage une impression d'aménagements itératifs pouvant procurer à l'observateur un impression de répétition et de perte de repère.**

Malgré ce, les espaces extérieurs ornementaux et végétalisés, semblent peiner à trouver leur place dans cette **organisation majoritairement dominée par des surfaces inertes minéralisées.** Le végétal joue un rôle d'accompagnement du bâti et des axes de circulation voire de «remplissage» des espaces résiduels.

Alors que la plupart des espaces végétalisés n'est pas ou peu aménagée et propice à son appropriation par la population, il existe quelques rares espaces ouverts accessibles disséminés ça et là dans le quartier.

En effet, on relèvera la **présence d'espaces de détente, de rencontre et quelques aires de jeux pour enfants, qui se caractérisent par un traitement sommaire peu qualitatif et par la prédominance de surfaces minérales**.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Des composantes paysagères vieillissantes

## ENTRE ESPACES D'APPROCHE...

Les espaces d'approche et d'accompagnement des bâtiments apparaissent vieillissants voire dégradés pour certains d'entre eux.

La majorité des espaces en pied d'immeubles, autrefois végétalisés, offre aujourd'hui une **végétation ornementale disparue** (ou remplacée par des espèces spontanées notamment herbacées), ou **vieillissante** (ayant subi les sollicitation du temps et des usagers) **(1)**.

On notera la présence en pied d'immeuble d'arbustes et de sujets de haute tige principalement des conifères **(2)**. Certains d'entre eux ont été **plantés trop près des façades** ce qui a eu pour effet de contrarier leur développement : on retrouve ainsi des sujets complètement déséquilibrés au niveau de leur houppier, d'autres ayant poussé de façon inclinée vers les trottoirs et la chaussée... Ces essences persistantes en plus d'occulter la lumière, sont aussi potentiellement dangereuses en raison notamment des risques de chute **(3)**.

Par ailleurs, on peut noter différentes configurations dans l'implantation de ces espaces : certains s'inscrivent directement au pied du bâti alors que d'autres ménagent un recul, libérant ainsi une bande piétonne le long de la façade.

**Malgré un état général assez vieillissant, certains aménagements présentent un réel intérêt de conception et de composition qu'il conviendra de conserver voire de reproduire ailleurs.**


1


2


3



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## ET «ÎLOTS DE VERDURE».



Ils se composent **essentiellement de massifs et de banquettes végétalisés** en coeur d'îlots construits, le long des bâtiments ou en guise de comblement de l'espace libre. Alors que **certains d'entre eux assurent un vrai rôle ornemental, d'autres ne sont que du «remplissage»** et verdissement de délaissés **(1)**.

Ces espaces sont **souvent similaires et peu qualitatifs**: ils se caractérisent par la combinaison de surfaces minérales et de végétation dans des proportions plus ou moins homogène. Les lieux destinés à accueillir les usagers sont souvent très minéralisés (notamment les aires de repos et de jeux d'enfants) **(2)**; les autres sont majoritairement végétalisés, et bordés de haies continues taillées, afin d'en condamner l'accès **(3)**.

Ce constat fait émerger une situation paradoxale semblant vouloir dissocier et sectoriser les fonctions et les usages au sein du quartier. Un espace attire particulièrement l'attention tant dans sa composition que dans son fonctionnement. En effet, le cheminement qui s'étire le long de l'autoroute et ponctué d'espaces plus ouverts comme celui derrière Phares et Balises. Ce lieu plutôt lâche et confus, végétalisé et minéralisé, n'a pas échappé aux altérations du temps et aux sollicitations. Il ne semble présenter aujourd'hui aucune réelle vocation et s'apparente à une zone délaissée.







Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Une grande diversité végétale

## LE VÉGÉTAL ET SON UTILISATION

On trouve **une grande diversité du végétal sur Encagnane** (et ce, depuis sa construction) qui assume différents usages et vocations.

Les arbres (notamment les arbres de haute tige) sont les plus représentatifs de cette diversité. Bien que l'on retrouve majoritairement des conifères (Pins parasol, Pins noirs, Cèdres, Cyprès, Libocèdre doré...)on relevera de nombreuses essences feuillues caduques. Parmi elles on peut identifier des Platanes, Tilleuls, Peupliers, Catalpas, Paulownias, Poiriers ornemental 'Chanticleer', Prunus de Pissard, Erables, Arbre de Judée, Frênes, Magnolias, Robinier...

Ils sont souvent implantés en **alignement** le long des axes de circulation. **Certains alignements sont panachés avec plusieurs espèces**, mêlant parfois conifères et feuillus. Cette particularité peut, dans **certains cas brouiller la lecture** et atténuer la force d'accompagnement que l'on a souhaité donner à ces axes viaires. D'autres sujets sont disséminés ça et là et viennent ponctuer l'espace urbain. Ils se sont souvent mieux développés, du fait de l'absence de concurrence et des moindres contraintes **(1)**.

On trouve **une diversité moins importante d'arbustes** (Lauriers roses, Coronille, Troènes, Pyracanthas, Eleagnus, Tamaris, Forsythia, cotonéaster...), **utilisés principalement en haie monospécifique.** Les espaces végétalisés du quartier sont pour la plupart clos de haies taillées de troènes ou de pyracanthas, qui **délimitent les espaces en fonction de la domanialité**, et jouent le rôle (dans certains cas) de barrière «naturelle» dissuasive (en particulier lorsqu'elles sont plantées d'arbustes épineux). Des massifs d'arbustes ou des individus isolés sont plus rares. **(2)**

Puis viennent **les espaces d'accompagnement (3)**. Il s'agit des pieds d'arbres, terre-pleins, occupation du sol des massifs... Leur traitement est très disparate, mais la majorité d'entre eux est peu qualitative et dégradée.





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




Ils ne présentent pas d'aménagement particulier donnant parfois un aspect délaissé et dégradé par une mauvaise appréciation de l'aménagement au regard de la croissance des végétaux.

Il existe **une grande variété de traitements des pieds d'arbres**, allant de la végétalisation à la minéralisation. Certains sont enherbés avec des espèces spontanées; cette "couverture" est souvent dégradée par les piétinements **dessinant des cheminements sauvages.** La présence de sentiers "spontanés" renseigne sur les pratiques des habitants. Ces cheminements sont symptomatiques d'une inadéquation entre les aménagements piétonniers existants et la pratique réelle du site. **(4)**

Pour les autres espaces d'accompagnement, comme les terres-plein et les massifs qui sont végétalisés, d'autres types de végétaux sont utilisés. Parmi eux on peut citer les couvres-sol comme les lierres, les pervenches... mais aussi les graminées utilisées comme pelouse.

## L'ÉTAT SANITAIRE

Globalement, **les végétaux sont vieillissants et souffrent** d'un manque d'attention, d'altérations induites par des usages inappropriés ou peu respectueux, mais aussi de modes d'entretien parfois trop drastiques... Le quartier dispose tout de même de sujets intéressant notamment parmi les arbres **(1)**.

Beaucoup de sujets sont abîmés par les coups répétés avec les pare-chocs de voiture sur les parkings, stationnement dans certains massifs... ou par **des interventions d'entretien parfois trop sévères (2)**. Parmi elles, on peut citer principalement les suppressions de branches charpentières entraînant des problèmes de cicatrisation des plaies de taille et par conséquence une altération des fibres dures du bois assurant la solidité et la stabilité des sujets. Les tailles systématiques des haies omniprésentes sur le quartier entraînent un étiolement des arbustes laissant apparaître le bois **(3)**.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

**Le manque de taille de formation** sur les arbres de hautes tiges a entraîné une disparité des houppiers. Des plantations réalisées trop près des constructions de sujets n'ayant pas été guidés au cours de leur croissance, entraînent un aspect déséquilibré à de nombreux arbres**(4)**.

Par ailleurs, des constructions récentes (conteneurs, reprise de réseaux...) ont amené à creuser à proximité des racines **(5)**, fragilisant le système racinaire et le collet (partie circulaire inférieure de l'arbre faisant jonction entre les racines et le tronc). Ces parties très sensibles une fois altérées peuvent entraîner des problèmes sanitaires, de stabilité... pouvant aller jusqu'à la dégénérescence et la mort du sujet. **Les espèces plantées, pour la plupart dès l'origine du quartier, semblent souffrir du manque d'eau et de nutriments**, les rendant vulnérables et accélérant leur dépérissement. On relève des sujets morts parmi les arbres et les arbustes et d'autres qui sont altérés **(6)**.

La croissance hétérogène des arbres est également due aux contraintes en sous-sol. Les racines peuvent en effet être en concurrence avec les fondations, les réseaux secs et humides, réseau de chaleur... **(7)**

Il est important de noter **la présence de chenilles processionnaires sur les conifères (8)**. Ces derniers en nombre sur le quartier sont susceptibles d'être colonisés. Leur développement pourrait non seulement poser des problèmes sanitaires pour les végétaux mais également pour la population. Il sera donc très important de contrôler leur progression et leur propagation.


4


5


6


7

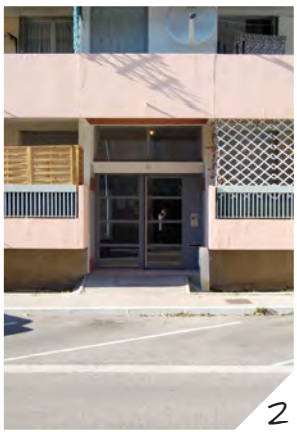

8



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Des revêtements plutôt routiers


1


2


3


4


5

**Malgré une présence importante du végétal, Encagnane se caractérise par de nombreuses surfaces minéralisées** (routes, trottoirs, cheminement **(1)**, entrées d'immeubles **(2)**, aires de jeux **(3)**, parking...). Souvent constitués de **surfaces imperméabilisées, elles ont un impact important sur les phénomène d'îlot de chaleur** (ces surfaces emmagasinent et restituent la chaleur).

**Les espaces piétonniers sont traités comme la voirie.** Qu'il s'agisse du revêtement à proprement parlé mais aussi des éléments constitutifs des aménagements (calepinage, bordures...) la composition de ces espaces fait largement référence à la sémantique routière, utilisant principalement le bitume et le béton.

Les trottoirs ainsi que la majorité des espaces de détente et de jeux, sont goudronnés **(1-3)**. Les îlots directionnels quant à eux, sont bitumés ou bétonnés **(5)**. Seuls quelques rares lieux ont échappé à ce traitement. Parmi eux on retrouve le boulodrome au droit de la résidence Lou Grillet, quelques aires de jeux mais également le peu d'espaces ayant été consentis à l'implantation de pelouses.

**Il en ressort une impression peu qualitative des secteurs dédiés au piéton et aux modes doux**, à quoi s'ajoute le manque de distinction claire des espaces qui leur sont réservés **(2-4)**.

Par ailleurs, pour les automobilistes comme pour les modes actifs, **il est parfois difficile de discerner les intersections routières des entrées et sorties des résidences**. L'espace urbain manque de lisibilité ce qui peut être dangereux pour les usagers **(6).**

6



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Des «objets» urbains éclectiques

## LES MÂTS D'ÉCLAIRAGE

On dénombre sur Encagnane **une incroyable diversité de mâts (1)**, chaque résidence ayant son propre modèle... Datant pour la plupart, de la construction du quartier leurs matériaux sont altérés (rouille, peinture écaillée, coups...), donnant un aspect vétuste aux espaces extérieurs. Il n'existe pas d'autre type de source de lumineuse (pas de borne lumineuse ou de spots encastrés par exemple...).


1

## BANCS ET ASSISES

Les assises présentent également **une hétérogénéité de modèles (2).** Pour les assises par exemple (bancs, banquettes...), on retrouve différents types de bancs allant du modèle en béton imitation pierre, en acier, en béton et en acier voire des blocs de pierre brute. La place Romée de Villeneuve offre des assises sous forme de banquettes au pied des arbres, offrant une protection aux arbres par la même occasion.



## MOBILIER DE SALUBRITÉ ET D'HYGIÈNE PUBLIQUE

Seules quelques centralités et axes de grands passages sont équipés de corbeilles **(3)** (place Romée de Villeneuve, aire de jeux, avenue du 8 mai...), et pas forcement bien réparties sur le quartier...

Par ailleurs, seule la place Romée de Villeneuve dispose de toilettes et de deux points d'eau à disposition du public **(4).**


2



4


3


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

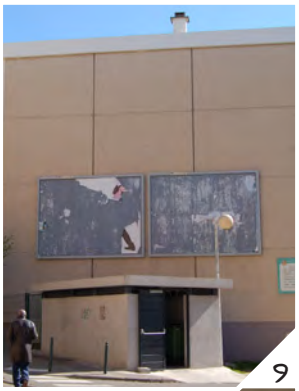

5


6


7



8


9




10

L'ensemble du quartier a récemment été équipé d'**abris poubelles**, dissimulant et de privatisant les conteneurs à ordures ménagères **(5)**. Cette initiative menée à l'échelle du quartier, a permis de libérer une partie de l'espace public.

**Des points de collecte de tri sélectif sont disposés** quant à eux, sur l'espace publics **(6)**. Une réflexion pourra être menée afin de les enterrer (sous réserve de contraintes liées aux réseaux souterrains) **(7).** Cependant, malgré ce type de dispositif, un problème d'encombrants persiste.

Malgré de nombreux désagrément occasionnés par **les déjections animales**, le quartier n'est pas pourvu d'espaces de propreté canine (canisites). En l'**absence de ce type d'aménagement** ce sont les pieds d'immeubles, les trottoirs et les massifs qui en font office, en dépit des panneaux dissuasifs sur certains secteurs comme c'est le cas, par exemple, sur le square Scotto **(8)**.

## SIGNALÉTIQUE ET PANNEAUX

**Il y a peu de panneaux dans le quartier** ce qui est un atout pour la clarté et la lisibilité de l'espace urbain. On trouve par contre, **des panneaux publicitaires** (4x3) implantés sur des pignons, parfois parés de pierre de Rognes altérant l'esthétique de l'espace urbain **(9)**.

## ABRIS ET CONSTRUCTIONS

Le quartier ne dispose **pas d'abris vélos** accessibles depuis les axes de circulation et à proximité des centralités. On dénombre **quelques arceaux**, mais ceux-ci sont peu présents sur l'ensemble du secteur.

Concernant les arrêts de bus, le quartier se caractérise par deux types de mobilier : des abris voyageurs et de simples mâts, matérialisant les arrêts **(10)**.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## MOBILIER DE SÉCURITÉ

On trouve sur le quartier **des pôtelets (1)** et **des barrières/arceaux de protection (2)**, et de façon plus ponctuelle, **des plots maçonnés (3)**. Une fois de plus, on observe une grande diversité de gammes employées **(1-2-3)**. Implanté pour contraindre le stationnement et sécuriser les lieux, **ce mobilier est potentiellement dangereux pour le piéton** (obstacle, arrêts de bus...). En effet, sur les centralités de quartier (centralités secondaires, place Romée de Villeneuve...) on en retrouve de façon quasi-systématique notamment le long des axes de circulation.

**La présence en grand nombre et variétés de ce mobilier sensé sécuriser le piéton, peut brouiller la lisibilité de l'espace urbain.** Un grand nombre d'entre eux est par ailleurs endommagé ( emboutis, arrachés ou enlevés...).







## RÉSIDENTIALISATION DES PARKINGS

Si **la majorité des espaces de stationnement n'est pas privatisée** (accessibles à tous les automobilistes), **certains ont été résidentialisés** afin d'en réserver l'accès aux résidents. La fermeture de ces espaces s'est faite différemment selon la résidence et le gestionnaire (bailleurs sociaux, copropriétaires...). Si la plupart est équipée d'un portail automatisé, portique ou d'une barrière basculante **(4)**, certains autres ne disposent que d'un panneau signalétique dissuasif **(6).**

A l'image de la fermeture des accès, l**es limites séparatives sont traitées de façon hétérogène.** Majoritairement, il s'agit bien d'empêcher les voitures d'accéder aux parkings et non de bloquer le passage des piétons. On se retrouve souvent dans des configurations où les limites séparatives, bien que grillagées sont interrompues **(5)** afin de ménager des perméabilités pour les piétons. De simples haies séparatives font également office de délimitation **(6)**.











Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019





1



2



3





4

## LA GESTION ET L'ENTRETIEN

L'ensemble des espaces végétalisés du quartier présente **des différences de traitement avec des aménagements et des sujets vieillissants. Tous les espaces sont toutefois entretenus**, (même si certains sont plus ou moins soignés), il n'y a pas de zone complètement délaissée en proie à l'enfrichement. Cependant, ces espaces ne «vivent» pas, leurs modes d'entretien laissant peu de place à la spontanéité du végétal. En effet, **les interventions semblent se résumer à la tonte des gazons, la taille systématique des haies, le ramassage des feuilles et l'élagage de certains arbres prenant trop d'ampleur**.

On ne perçoit **pas de dynamique dans la gestion de ces espaces**, notamment pour le renouvellement des sujets morts et l'entretien de la couverture végétale des prairies.

Il semblerait qu'il n'y ait pas de remplacement systématique des individus disparus (qu'il s'agisse d'arbre d'alignement, isolé, d'arbustes constitutifs de haie ou non...) **(1).** Il en va de même pour les pelouses qui ne semblent pas être «regarnies», pour pallier aux dégradations (notamment au niveau des cheminements piétonniers spontanés) **(2)**. Par ailleurs, certains arbres adultes disposent encore de leur tuteur avec leur tronc cisaillé par les ligatures **(3)**...

Si **les interventions d'entretien sont réalisées par les services municipaux et des prestataires privés, certains pieds d'immeuble sont investis par leurs habitants.** Ils s'approprient les lieux: ils assurent l'entretien des végétaux qu'ils ont plantés **(4)**. Certains bailleurs commencent à encourager ces démarches auprès de leurs locataires: ils associent les habitants dans le réaménagement des pieds d'immeuble et ce, dès la conception. L'objectif est de **réaliser les travaux avec les habitants et de leur en laisser la gestion pour que ces espaces évoluent et vivent** au gré des saisons et des envies...



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Ambiances et ressentis

## DES AMBIANCES CONDITIONNÉES PAR LE VÉGÉTAL...

Le présence du **végétal est un réel atout pour le quartier**. C'est une des **composantes paysagères majeures,** et il participe à la sensibilité du lieu tant sur le plan esthétique que biologique. Il crée des ambiances particulières en fonction des essences choisies (conifères, persistant, caducs...), de leurs utilisations (masses, isolés, alignement...), du type de sujets sélectionnés (hautes tiges, cépées, arbustes, vivaces, couvre-sol...).

Au même titre que le bâti, **le végétal participe à donner à Encagnane une âme**, procurant un sentiment de confort, de nature, d'esthétique, de repère... L'alternance entre des lieux ouverts et d'autres plus intimistes (jeu d'échelles) alliée à une végétalisation adaptée permettrait de répondre aux besoins de la population au gré des rythmes de la journée et des saisons.

Ainsi, les espaces qui aujourd'hui ne sont pas ou peu utilisés (espaces passifs) pourraient redevenir des «espaces à vivre» supports d'activités et d'animations. **Publics ou privés, ces espaces pourraient devenir des lieux de rencontres**, d'interactions entre les individus et de détente le temps d'une pause...

**Un des enjeux du projet sera de repenser ces lieux réinvestis, avec une véritable appropriation par les habitants**. Ceci permettrait de limiter les incivilités liées aux dépôts d'ordures, de prévenir l'accumulation de déjections animales et de dissuader certaines pratiques illicites.

**Les conifères très présents sur le quartier**, lui créent une ambiance particulière rendant certains secteurs **peu accueillants.** La palette colorimétrique de ces essences végétales utilise des tons plutôt verts bleutés accentuant le sentiment **peu chaleureux**. De plus, ces espèces végétales persistantes combinées à une densité de plantation importante, engendrent **une ombre portée importante** tout au long de l'année **(1)**.





1



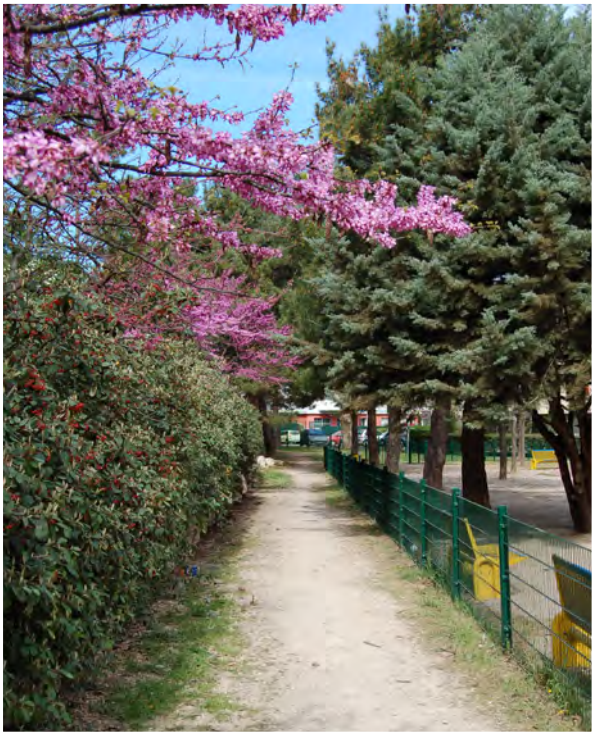
1-2



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019



2







3

En dehors des espaces végétalisés, les trottoirs bordant les axes de circulation sont plantés d'**arbres d'alignement**. Cet **accompagnement végétal accentue les lignes de forces** de ces voies et amène un certain confort au le piéton. L'alternance d'ombre et de lumière participe également à créer un rythme et à animer l'espace. Dans certains secteurs, cette végétalisation forme une voûte végétale qui cadre le regard et permet de guider le piéton. Elle peut aussi permettre une meilleure lisibilité de l'espace de la rue **(2)**.

## ...MAIS IMPACTÉES PAR L'AUTOMOBILE

Outre la végétalisation, la configuration du quartier lui confère une multitude d'ambiances. En effet, au gré des déambulations on pourra **appréhender les multiples nuances d'Encagnane**. Certains secteurs présentent un intérêt tout particulier. C'est le cas de certains bas d'immeubles (le long de la rue Le Corbusier, Léon Blum...), d'espaces végétalisés (coeurs d'îlot, boulodrome, jardins associatifs...), de cheminements piétons arborés (le long des résidences Pâquerettes et Dindouletto...)... **(3)**

Toutefois, **le quartier est fortement impacté par la voiture** (et la circulation générée), **une situation accentuée par la présence d'axes importants qui bordent le quartier** (autoroutes au sud, à l'ouest et des avenues de l'Europe au nord et Henri Mouret à l'est).

Dans toute la partie ouest du quartier, **l'autoroute est omniprésente**, même si elle n'est pas directement visible. Le bruit lié au fort trafic entraîne des **nuisances sonores inconfortables**. Malgré la présence du mur antibruit qui longe l'autoroute, l'impact de la circulation est perceptible et empêche le sentiment de calme que l'on souhaiterait ressentir dans les espaces extérieurs (publics comme privés).



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## UNE ILLUSION DE VERDURE

Si, **à première vue Encagnane apparaît comme un quartier plutôt "vert", les masses végétales les plus importantes sont toutefois constituées par le houppiers des arbres**. Bien qu'ils apportent ombrage et fraîcheur, ils ne permettent pas une «utilisation» de cette végétation.

A l'échelle du quartier, **la végétation basse récréative** (comme les massifs arbustifs, les pelouses, prairies...) est plutôt minoritaire et généralement peu accessible. Certains de ces espaces ne sont pas conçus pour accueillir du public (l'espace le long de l'avenue Mouret par exemple).

## UN MANQUE D'ESPACES «ACCUEILLANTS»

Malgré la prégnance du végétal et la présence de lieux ouverts, **il persiste un manque évident d'espaces accueillants propices à la détente,** aux jeux, aux loisirs... Ce constat a bien été identifié au cours des ateliers participatifs organisés avec les habitants.

En effet, les espaces de convivialité et de rassemblement présents **ne sont pas toujours suffisants et pas forcément aménagés** pour permettre une bonne appropriation et créer un véritable sentiment de bien être ou de bien vivre ensemble. Ainsi, **les habitants sont obligés de sortir du quartier pour avoir accès à des lieux répondant à leurs attentes**. Ces lieux de substitutions se composent du parc Gilbert de Villers (à 7min à pied), du parc de la Bastide du Jas (à 10min à pied), des abords de la fondation Vasarely (à 6min à pied) et dans une moindre superficie des jardins de Bastide de la Maréschale (à 5min à pied) *(Cf. carte ci-après)*.









3



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019



4



5

**Certains espaces disposent toutefois d'un potentiel intéressant** qu'il conviendra de révéler, comme **le boulodrome et son mail de platanes** par exemple **(4)**. Il se compose de différents sous-espaces, qui se juxtaposent, sans réelle connexion entre eux.

Des initiatives sont également à souligner et à conforter. C'est le cas notamment **des jardins associatifs (5)** *(Cf. carte ci-après).*

Au-delà du fait qu'il y ait **peu d'espaces accueillants, le quartier ne dispose pas non plus d'espace public «paysager» suffisamment grand et bien aménagé pour être attractif auprès des habitants**. Le boulodrome et les espaces attenants, pourrait assurer cette fonction. C'est l'espace non bâti le plus vaste d'Encagnane, il est arboré grâce au mail de platanes qui a été conservé lors de la construction de la ZUP.

**Les jardins partagés et le boulodrome sont déjà des espaces utilisés, un ferment d'animation sur lequel s'appuyer pour renforcer son attractivité.**

Par ailleurs, d'autres espaces de moindre importance sont mobilisables pour améliorer et diversifier l'offre. Il s'agit de délaissés ou de lieux peu valorisés. Parmi eux, on citera les espaces le long de l'avenue du 8 mai 1945 *(Cf. carte ci-après).*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les éléments de composition urbaine











Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les éléments de composition urbaine


1


2


3


4

Encagnane a fait l'objet d'un plan général d'aménagement, ce qui lui confère une logique d'organisation. A l'instar d'un organe « vivant », le quartier présente des secteurs de tension, d'activité intense de flux et des lieux apaisés. Qu'il s'agisse d'une place importante , d'une placette, des axes de circulations, des rues banales... chacun assure un rôle, accueille des activités... Chacun avec ses spécificités, représente un maillon dans le fonctionnement et dans la vie du quartier.
Avoir une connaissance des fonctionnements « internes » au quartier nous permet d'en dessiner les devenirs.

## LES RUES ET AVENUES...

Le quartier est desservi par des voies qui offrent des profils, ambiances et statuts différents.

On pourra ainsi différencier:

· **les voies spécifiques délimitant le quartie**r: l'avenue de l'Europe au nord (qui fait l'objet d'un projet de requalification dans le cadre du projet de BHNS), l'Avenue Mouret à l'Est

· **Une voie «périphérique» interne** au quartier (Bd Maréchal Leclerc/Bd Maréchal Juin/Bd Kennedy/Bd Schweitzer) **(1)**

· Un **axe structurant principal** (Rue Saint Exupery/Avenue du 8 Mai) **(2)**

· Une **rue structurante parallèle à l'Avenue de l'Europe**: la rue Le Corbusier/rue Léon Blum **(3)**

· Des **rues « de quartier »**, desserte plus « domestique » **(4)**


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LE BÂTI/NON-BÂTI

Prônant une « ville ouverte » plantée et aérée, le plan d'urbanisme d'Encagnane a subi les aléas du temps.

A une **structure végétale dégradée (1),** avec des plantations vieillissantes ou dégradées et non remplacées, s'est ajouté l'omniprésence de la voiture envahissant le moindre recoin potentiellement exploitable.

**Quelle est aujourd'hui la véritable place des piétons, des voitures et l'emprise bâtie?**...

Le « non bâti » à Encagnane c'est:

· des **axes de circulations** (avenues, rues, sentiers, cheminements piétonniers...)

· des **places et placettes**

· des **espaces de connexions/d'articulation intersections** avec attraction ponctuelle

· des **espaces récréatifs** / d'expression / de détente/de loisir/de jeu/de repos/d'éveil ?

**Existe-t-il des interactions, des liens entre ces différents lieux? Comment la gestion de l'eau est-elle traitée sur le quartier?**


1


2


3

## LES ESPACES, ET LEUR USAGE...

**On s'interrogera sur l'adéquation entre espace et usage.** Les espaces assurent-ils leur rôle, ou ont-ils de nouvelles vocations, différentes de leur rôle initial?
Par exemple, certains espaces verts servant principalement de lieu d'aisance pour les chiens, ils ont été clôturés afin d'en condamner l'accès... **(2)**
Ou encore ces exemples d'espace verts plantés dans une copropriété, qui ne sont ni aménagés, ni accessibles, même aux locataires **(3)**...


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LES PLACES ET LIEUX DE CENTRALITÉ


1

La place Romée de Villeneuve **(1,2)** est l'espace public principal du quartier; bordé d'équipements, services, du magasin Super U... , il accueille également le marché plusieurs fois par semaine. C'est le lieu d'animation par excellence, mais il offre des éléments maçonnés désuets et fait l'objet d'un projet de re qualification.

Des lieux de centralité secondaires sont également identifiés: il s'agit de petites « centralités commerciales », du secteur de la poste, ou d'espaces de rencontre.


2

## LES LIEUX DE RÉCRÉATION

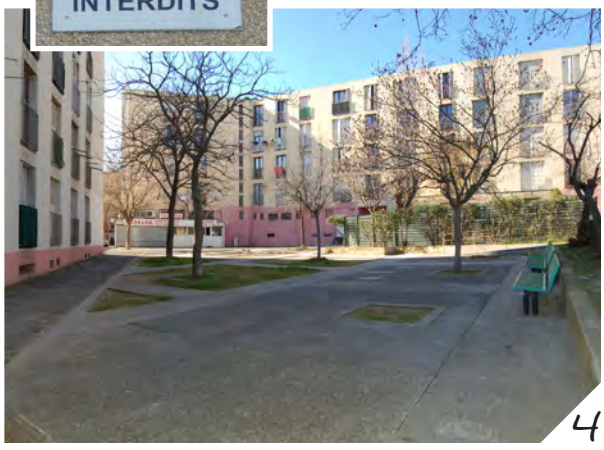
Parallèlement aux espaces publics d'échange (place Romée de Villeneuve), des espaces liés à la « récréation » sont essaimés dans le quartier.

On retrouvera ainsi des squares plus ou moins qualitatifs et entretenus **(3,4)**, des jeux pour enfant **(5)**, un boulodrome, des jardins partagés...

Mais globalement on notera un manque de mise en valeur de ces espaces, qui sont pourtant les seuls lieux de vie extérieurs pour les habitants des résidences...



3


4


5



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LES CHEMINEMENTS PIÉTONS...

Dès le dessin d'origine, trottoirs et cheminements permettent au piéton de se déplacer dans ce **quartier «ouvert»**.

Certains cheminements comme le long de l'avenue du 8 mai par exemple, sont larges, accompagnés et soulignés par des plantations **(1),** et sont confortables, alors que d'autres sont plus minimalistes.

La voiture prenant une place de plus en plus importante dans l'espace public, un certain **nombre d'obstacles vient aujourd'hui contraindre, le cheminement piétonnier (2,3)** et amène un aspect "routier à l'espace urbain.

Certains trottoirs ont été réduits, ouverts puis refermés (pour effectuer des travaux sur les réseaux), au gré des besoins: on est dans le traitement au coup par coup des problématiques. Les circulations piétonnes présentent aujourd'hui une t**rès grande hétérogénéité de traitement, d'aspect, de qualité**...

**Le piéton doit aujourd'hui se faufiler entre les voitures, les plots, arceaux et autres bornes...**

On relèvera également de nombreux cheminements «spontanés», correspondant aux flux piétons, que ce soit sur les espaces plantés **(4)**, ou goudronnés **(5)**...


1


2


3


4


5


6



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## ESPACE PUBLIC, ESPACE PRIVÉ...


1


2

Lorsque l'on parcoure le quartier d'Encagnane, certains espaces se révèlent difficilement lisibles: **on ne peut pas identifier si on se trouve sur le domaine public ou le domaine privé (1).** Il y a parfois **un manque de lisibilité des domanialités**, qui pourra avoir des répercutions sur l'entretien des espaces par les services communaux et les propriétaires...

Plusieurs copropriétés ont eu recours à **la résidencialisation** (la condamnation des parkings à l'usage exclusif des locataires, par la mise en place de barrières). Cette «privatisation» des espaces **(2),** a pour effet d'interdire l'accès des parkings aux véhicules extérieurs à la résidence, mais cela **entrave également les traversées des piétons** qui sont alors contraints de se faufiler dans des passages parfois étroits. On relèvera également la pose de clôture peu qualitative dans certains cas.

D'autres résidentialisations sont attendues dans les mois à venir, pour assurer des places aux résidents, et pour limiter le vandalisme dans les parkings. Il s'agit donc d'une **problématique importante**, qui aura des répercussions sur la qualité de l'espace public directement impacté par les choix retenus **(3-5)**.



4


5


3



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les éléments de composition architecturale











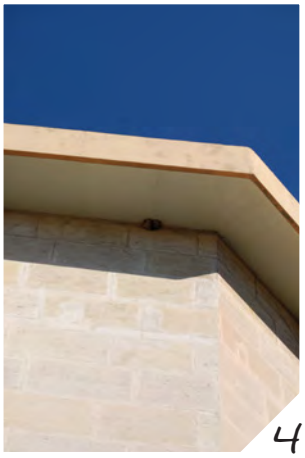

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LES ÉLÉMENTS DE COMPOSITION ARCHITECTURALE


1


2


3


4


5

Une des caractéristiques du quartier d'Encagnane, est de présenter une **harmonie architecturale.**

Les bâtiments faisant parti d'un même **projet d'ensemble**, on peut lire **une grande cohérence de l'architecture,** que ce soit au niveau de **l'esthétique** (modénature, couleurs, matériaux...), que des **gabarits**, ou des **partis architecturaux**.

Les immeubles de logement s'inscrivent dans un gabarit compris entre r+3 et r+6 les plus hauts bâtiments étant implantés le long de l'Avenue de l'Europe.

Les bâtiments sont également **caractérisés par des toitures terrasses**, soulignées ou non par une acrotère épaisse, ou un bandeau en «casquette». **Encagnane présente cette spécificité d'être le seul quartier d'Aix-en-Provence à présenter des bâtiments avec des toitures terrasses.**

On notera un constant jeu de demi niveaux, avec le rehaussement du RdC. L'architecture a pris en compte les dénivelés du terrain.

Sans caricaturer les architectures présentes, nous proposons un modèle « type » présentant les grandes lignes directrices de cette architecture. Non exhaustive, elle permet d'en souligner les grandes caractéristiques.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

DEUX TYPES DE FAÇADES LONGITUDINALES:

## Les façades aux balcons filants...

Les façades bénéficiant d'une **exposition favorable -sud- ont été agrémentées de balcons filants.** Ils soulignent les lignes horizontales du bâti et offrent un confort aux usagers. On notera **l'appropriation de ces balcons** pour divers usages: espace extérieur du logement avec table et chaises, stockage (vélos, armoires....). Ces **usages divers ont des répercussions sur le «visuel» donné au public**, avec des éléments de plus ou moins grande qualité. Chacun s'approprie l'espace extérieur, de façon plus ou moins heureuse, ce qui donne au final des façades plus ou moins harmonieuses ou se côtoient loggias de fortune, rideaux de tissus, stores bannes...



1

## Les façades « lisses »

Les façades moins bien exposées se déclinent quant à elles, selon un parti pris architectural basé sur la sobriété. Elles sont **particulièrement lisse**s, avec quelques lignes verticales qui viennent rythmer les travées de percements. Les **trames de percement** sont alors très verticales, et quelques jeux de couleurs font ressortir de façon économe les travées.


2

## Les murs pignons

Les **murs pignons** sont la plupart du temps peu percés, voir **aveugles** (aucun percement).

**Certains ont été mis en valeur par l'utilisation de la pierre de rognes**, ce qui leur confère une certaine qualité. D'autres présentent des revêtements moins qualitatifs.



3


4


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LES ENTRÉES DES IMMEUBLES DE LOGEMENTS


1


2

**Le traitement des entrées diffère selon les immeubles**. Rares sont celles qui sont accessibles aux PMR,. La plupart des accès aux halls d'entrée se font avec une marche , un "seuil" à franchir **(1,3,4)**, d'autres par des escaliers parfois importants **(2)**.

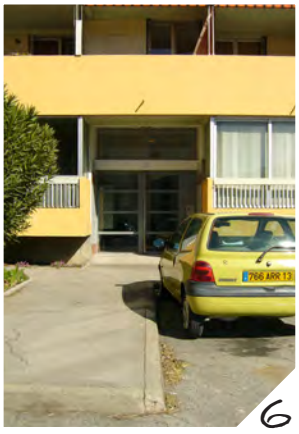
On relèvera également des exemples dans lesquels les entrées sont **peu mises en valeur**, et donc apparaissent peu lisibles depuis l'espace public **(5,6)**.

**La couleur** permet dans certaines configurations, de signaler les entrées **(1,3,,4)**, et de les rendre ainsi plus lisibles.


3


4


5


6



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LES ESPACES EXTÉRIEURS AU LOGEMENT

La composition architecturale des différents immeubles permet de proposer **des espaces extérieurs à certains logements, sous la forme de balcon ou de loggia.**

Ces espaces étant parfois mal adaptés à l'usage (trop étroits, mal orientés...), ils ont été investis par les habitants mais **leur usage a été détourné**. Ils assurent aujourd'hui des fonctions très diverses : **jardin d'extérieur** (avec table et chaises), lieu de **stockage** (avec armoires, vélos...), **jardin d'hiver**, lieu pour sécher le linge... Certains ont été partiellement clos, de manière qualitative ou faites de bric et de broc...

Certains balcons et loggias sont équipés de volets, stores bannes **(5)**, voire de rideaux de tissu **(1,4)**, pour protéger visuellement le logement des vues, mais également pour améliorer le confort thermique (rôle de protection par rapport au soleil).

**Si l'appropriation de ces espaces par les habitants est positif, il en découle un visuel de façade pas toujours très harmonieux**, où styles, matériaux et couleurs s'emmêlent... Il en résulte des discordances visuelles, qui brouillent la lisibilité de ces façades, et endommagent l'esthétique générale du bâti.


1


2


3


4


5



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LES MATÉRIAUX


1

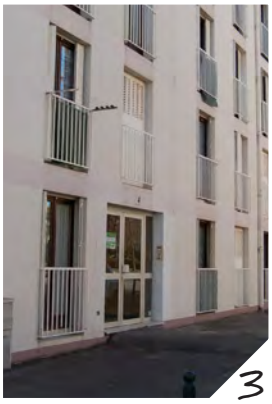
Les m**atériaux de façade présentent une grande homogénéité**, les immeubles ayant été réalisés dans un laps de temps relativement court. Il s'agit d'**enduits peints pour la majorité des façades, rehaussés ponctuellement de pierres de Rognes**. On notera également l'utilisation d'éléments préfabriqués, pour une construction rapide.

**Des éléments décoratifs** peuvent venir orner les entrées des immeubles, comme des galets, ou autres imitations rondins de bois... **(1)**

Les **garde-corps sont maçonnés ou à barreaudage métallique vertical**.

## LE LIEN ENTRE ESPACE PUBLIC/PRIVÉ


2


3


4

Quel lien entretiennent les bâtiments avec l'espace public? Comment passe-t-on de l'espace de la rue, à l'espace privé de l'immeuble, du logement?

Plusieurs cas de figure illustrent des situations très disparates. Dans certains cas, l'immeuble est directement sur l'espace de voirie **(3)**.

Dans d'autres cas il est en retrait par rapport à la voirie, séparé par une bande végétale qui « privatise » l'entrée et le bâtiment **(2)**. Dans d'autres cas de figure, il est en retrait par rapport à la voirie, séparé bordé par une bande végétale **(4)**.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## DES REZ-DE-CHAUSSÉES INVESTIS

Certains immeubles sont occupés en rdc par des commerces **(1,2,3)**, ou des service (la poste par exemple), surtout installés autour de ce que l'on appellera des "petites centralités".



1



2



3


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LES SOUBASSEMENTS D'IMMEUBLES

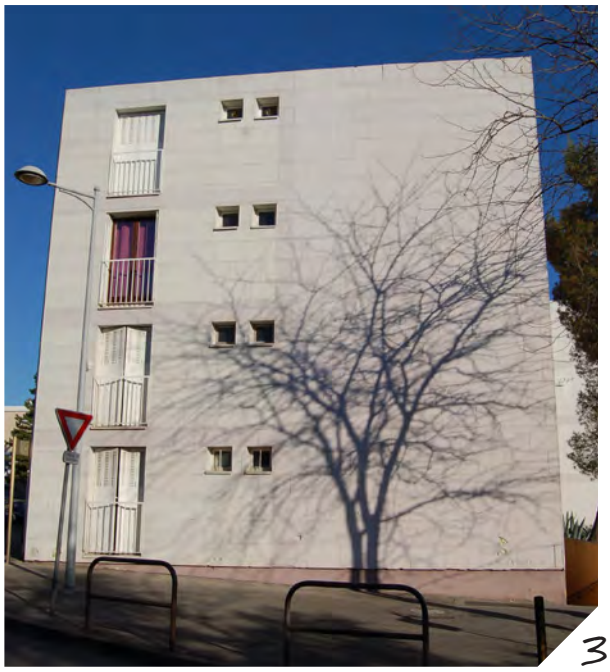

1


2

Les immeubles s'inscrivant dans les pentes naturelles du terrain, les rdc sont très souvent surélevés.

Le traitement des **soubassements est primordial pour le ressenti à l'échelle du piéton.** On trouve sur le quartier plusieurs types de traitement, allant de la simple peinture **(1)**, aux matières texturées, ou encore le retrait par rapport aux balcons **(2)**. On y retrouve également des caves ou garages semi-enterrés, ou au niveau du trottoir dans d'autres cas.

## LES RÉHABILITATIONS DU BÂTI


3

Des réhabilitations ont permis d'améliorer le confort thermique de certains immeubles. Il a s'agit dans la plupart des cas, d'**isolations des façades par « l'extérieur » (3,4)**.

Le choix et la mise en oeuvre de matériaux peu pérennes (des parements rigides collés sur une couche fragile d'isolant), rend **ces réhabilitations peu durables dans le temps**.

Si on améliore le confort thermique, force est de constater que ces « embellissements » restent éphémères et que les façades sont assez rapidement endommagées **(5)**.


5


4

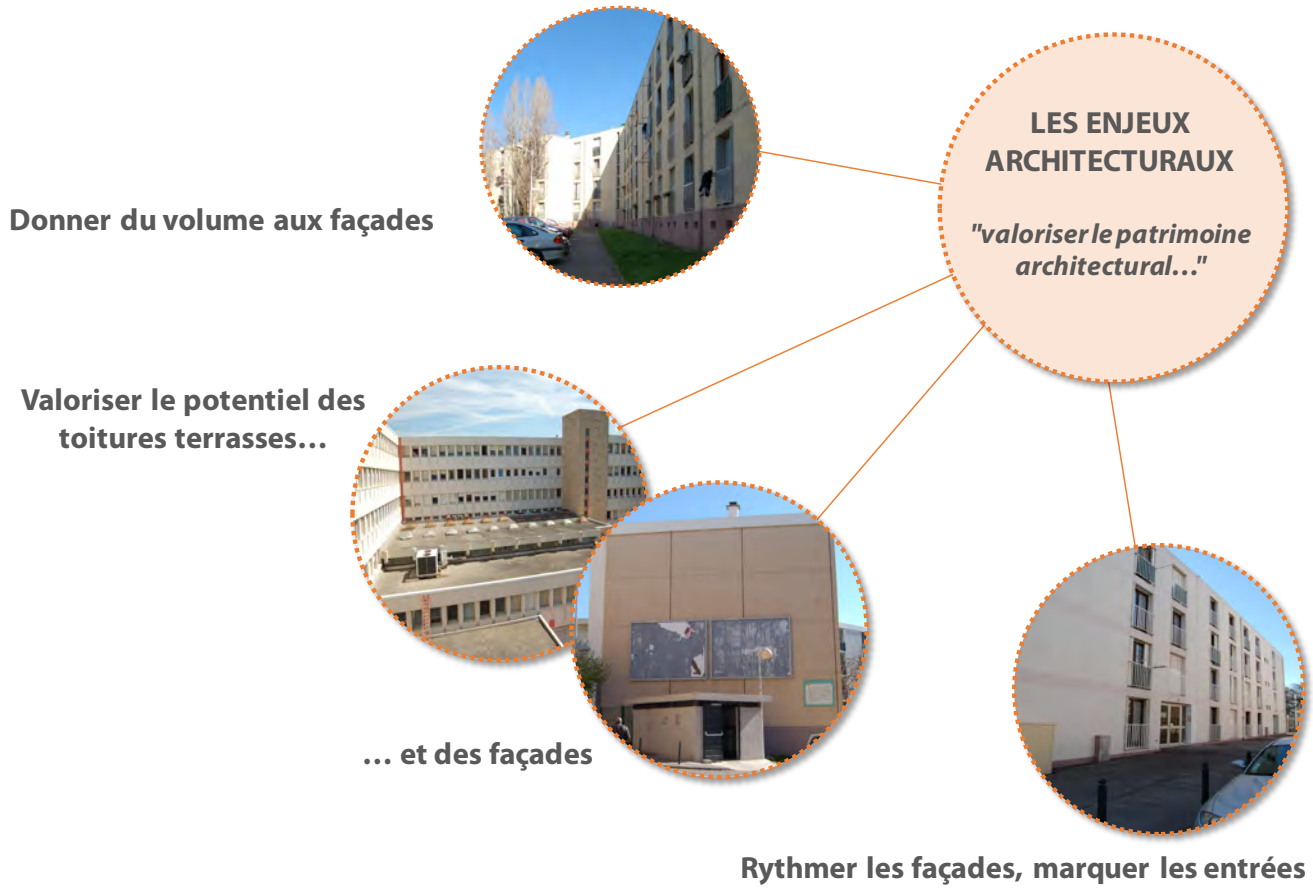


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LES POINTS CLEFS DU DIAGNOSTIC...

- Des revêtements **très routier** (omniprésence de l'enrobé : chaussée, trottoir, aire de jeu...), mais des voiries généreuses
- Un **ensemble architectural homogène** et un **urbanisme labyrinthique**
- Un **mobilier urbain éclectique** (bancs, potelets, bornes, mâts d'éclairage...)
- Une **grande diversité végétale** peu structurée et des **espaces verts vieillissants**
- Une illusion de verdure : **peu d'espaces verts praticables** / beaucoup d'espaces minéraux imperméabilisés
- **Un quartier asphyxié par la voiture** (nuisances, pollution, stationnement sauvage...)
- **Manque de lisibilité espaces publics/ privés**
- Un **quartier qui tend à se cloisonner** et à contrarier le cheminement piéton
- L'unique quartier d'Aix disposant de **toitures terrasses**
- **Manque de visibilité** de certaines entrées d'immeuble

## DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX...





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LES ENJEUX PAYSAGERS

*"pour en finir avec le remplissage végétal…"*



Aménager des espaces verts "appropriables" par les habitants → (Re)conquérir les délaissés



Adapter le végétal aux contextes (lieux, implantation, utilisation…)



proposer une palette végétale diversifiée avec…

…de nouvelles compositions paysagères



Limiter l'imperméabilisation

## LES ENJEUX URBAINS

*« (re)donner de la cohérence et de la lisibilité aux aménagements…"*



Redonner la place au piéton



Valoriser les lieux d'urbanité



Clarifier les domanialités et accompagner la résidentialisation



Harmoniser le mobilier et les matériaux



Hiérarchiser et distinguer les espaces du quartier



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 3. Préconisations paysagères, urbaines et architecturales



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Note d'intentions

### *L'espace de la rue : un enjeu majeur pour le changement d'image...*

Les espaces publics (la rue, les parvis, places et placettes...) sont essentiels au cadre de vie. C'est d'autant plus vrai dans le quartier d'Encagnane qui **est exclusivement composé d'habitat collectif.**

Ce sont des éléments majeurs dans la constitution de l'image du quartier. Ils sont lieu de vie, d'usage au quotidien, et doivent répondre aux besoins des habitants. **L'espace public, c'est aussi l'espace pour tous, le lieu de l'échange, que l'on s'approprie, tout en le partageant avec les autres**. Porteur des valeurs culturelles et créateur de lien social, l'espace public s'est peu à peu déshumanisé.

Conscients de **l'interdépendance qui existe entre la vie sociale et l'espace de vie,** on accepte dès lors que l'architecture et l'aménagement urbain puissent être générateurs d'urbanité ou d'incivilité et qu'agir sur leurs qualités influencera les comportements.

Cette charte ambitionne de participer à refaire de l'espace public un lieu d'accueil et d'appropriation, d'expériences tout autant que d'intériorisation des règles communes.

Mettre en place **un nouveau mobilier design sera valorisant pour le quartier,** pour un changement d'image réussi. Bien que tenant compte des impératifs de pérennité et de sécurité, on cherchera toutefois des éléments de ***mobilier à la robustesse discrète***, afin d'éviter l'image "d'armure" provocante de certains mobiliers trop "grossièrement solides".

La **conception très fonctionnaliste** de ces espaces pourtant hautement stratégiques, a d'abord prévalu et le goudron a gagné les moindres mètres carrés restants. **Les espaces, et les usages ont empiété sur les autres, jusqu'à se fondre... et se confondre**.

On se retrouve aujourd'hui en présence d'un espace peu (ou pas du tout) lisible, où il est difficile d'identifier le privé du public. Les matériaux identiques ne nous apportent pas de réponse... **L'un des grands enjeux de ce projet sera d'apporter la lisibilité qui fait défaut à ce quartier.**

### *...et nouvelle affirmation de son identité*

Le quartier d'Encagnane s'inscrit au sein d'une commune qui bénéficie déjà d'une identité largement portée par un mobilier urbain (luminaire, corbeille, bancs...) et/ou des aménagements (revêtements...) plutôt homogènes.

**Si certains secteurs particulier feront l'objet d'un traitement spécifique avec l'utilisation d'un mobilier différents révélant leur identité propre, celui préconisé pour le reste du quartier sera quant à lui choisi dans les gammes de la commune. Ceci permettra de conforter l'identité propre du quartier tout en s'inscrivant dans l'harmonie générale de la ville.**

### *Pour en finir avec le «tout goudron»...*

A l'origine cantonné à la chaussée et aux stationnements, il a vite gagné du terrain et recouvert les trottoirs et les espaces sans vocation, jusqu'à être aujourd'hui le matériau le plus repandu... **Même les espaces piétons sont aujourd'hui traités avec un langage routier** (esthétique, matériaux et mobilier!).

Le projet de requalification apportera une meilleure prise en compte des différents types d'usages et d'usagers (automobilistes/piétons/cycles/utilisateurs des TC) et **proposera une répartition lisible de l'espace.**

### *Redonner leur place à l'eau et au végétal...*

On cherchera à lutter contre la «sur-imperméabilisation» du quartier, notamment en privilégiant les secteurs plantés, let l'utilisation de matériaux drainants, en remplacement du systématique goudron...



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## LISIBILITÉ, COHÉRENCE ET ACCESSIBILITÉ : LES 3 MOTS CLEF DU PROJET.

### *LISIBILITE:*

A toutes les étapes du projet et **à toutes les échelles, on recherchera la simplicité: que ce soit dans le choix des matériaux, dans le dessin des aménagements...** L'objectif est de clarifier les espaces, pour une meilleure lecture et une nouvelle appropriation des espaces publics. Il faut r**ompre avec cette «confusion» des espaces, des fonctions, des propriétés... Un aménagement qualitatif, soigné et subtil** (avec des nuances, des progressions, des intensités différentes...), **permettra de guider et d'accompagner simplement et efficacement les usagers.**

**Mais lisibilité ne veut pas dire proposer un dessin à l'économie... Nuance, Progression et Intensité guideront les aménagements. Il s'agira en effet de dessiner une progression dans l'accompagnement de l'usager : de l'espace public à l'espace privé du logement.** On travaillera sur le choix des essences, les hauteurs de végétaux, les luminaires, leur emplacement... afin d'accompagner cette progression. **La question du traitement des limites de propriété le long des voies jouera également un rôle essentiel.**

La question de la sécurité sera également au coeur de la charte. Les aménagements proposés tiennent compte des contraintes et spécificités des lieux et tentent d'y renforcer le sentiment de sécurité, essentiel au bien être recherché par tout habitant d'un quartier. Cela passera parfois par des choix d'implantation ou de type de végétaux, par la localisation des luminaires, la suppression des «recoins»... **Tout doit être mis en oeuvre pour «apaiser» le quartier, améliorant ainsi le cadre de vie des habitants et usagers.**

### *COHÉRENCE*

Le mot s'entendra à deux niveaux. Tout d'abord on proposera **des aménagements homogènes à l'échelle du quartier**, mais pas identiques,: cela signifie que les lieux particuliers pourront faire l'objet d'aménagements spécifiques, qui renforceront leur identité, tout en s'intégrant dans le projet général d'aménagement.
**Cohérence également entre les différents éléments constituants les aménagements** (matériaux, luminaires, bancs...). **Un grand soin sera accordé à l'implantation des différents mobiliers** par exemple, ou encore au l**ien qu'entretiennent les aménagements avec le bâti...**

### *ACCESSIBILITÉ*

**Encagnane, vers un quartier 100% accessible?...** Le problème de manque d'accessibilité ne touche pas que les PMR. **Améliorer le cheminement pour les personnes à mobilité réduite, c'est aussi faciliter les déplacements des autres... de TOUS les autres**: les personnes alertes, les personnes âgées, les femmes enceintes, les poussettes, les personnes portant de lourdes charges...
Gardons en tête que les choix d'aménagement que l'on fera pour conforter les cheminements des PMR (qui auront certainement un coût non négligeable dans les partis retenus, le choix des matériaux...) seront **bénéfiques pour tous et amélioreront le cadre de vie général du quartier.**

Les aménagements proposés pour le plateau de la Place Romée de Villeneuve pourraient être étendus à l'échelle de tout le quartier, selon l'ambition du projet...


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## *Une charte... plus qu'un simple lifting des espaces publics...*

Le quartier d'Encagnane n'a fait l'objet d'aucun grand projet de réhabilitation durant ses cinquante années d'existence. La démarche NPRU permet d'enclencher une dynamique de renouvellement urbain global sur toute l'étendue du quartier.

**La charte s'inscrit dans cette démarche, et l'objectif du document est de servir de référence pour les prochains aménagements.** Elle servira de **fil conducteur,** afin de créer des aménagements harmonieux dans le quartier, tout en préservant les spécificités et l'âme des lieux.

L'histoire de la ville s'inscrit dans le temps. L'usage de nouveaux matériaux et de nouvelles technologies, de nouveaux modes d'usages, doivent être rendus possibles, voire recherchés, afin d'**inscrire l'aménagement dans l'ère actuelle.** Il s'agit de proposer des solutions actuelles (en termes de techniques, de matériaux, de mobilier...), qui s'adapteront aux différentes situations, répondront aux exigences (d'usage, techniques...), et qui participeront à apporter une nouvelle image au quartier.

## *Une charte pour quoi ?*

**Pour dessiner un quartier harmonieux, en proposant des aménagements de qualité et cohérents.** C'est aussi proposer des aménagements qui **permettront au plus grand nombre de pratiquer la ville confortablement.** C'est aussi pour accompagner les acteurs de la collectivité, les aménageurs, les promoteurs, et tous ceux qui construisent la ville.

Les recommandations architecturales et paysagères se déclineront en deux temps. Une première partie «recommandations génériques», qui posera les recommandations, dans les différentes thématiques abordées dans le diagnostic (les recommandations pour le bâti, pour les revêtements de sol et de murs, le végétal, le mobilier urbain...), pour l'ensemble du quartier.

Dans la seconde partie, des espaces plus spécifiques (comme la Place Romée de Villeneuve, les centralités commerciales, l'Avenue du 8 Mai...), feront l'objet de recommandations particulières. On y déclinera des aménagements en adéquation avec les particularités de ces espaces et les objectifs d'ambiances recherchés. **L'objectif de la charte n'est pas de tout homogénéiser, mais d'harmoniser les aménagements.**

**Les principes d'aménagement proposés dans cette charte n'auront d'effet que s'ils sont portés et appliqués par tous ceux qui concourent à faire la ville: les différents services de la Ville d'Aix-en-Provence (espaces verts, éclairage, déchets...), Pays d'Aix - Conseil de Territoire, les bailleurs...**


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

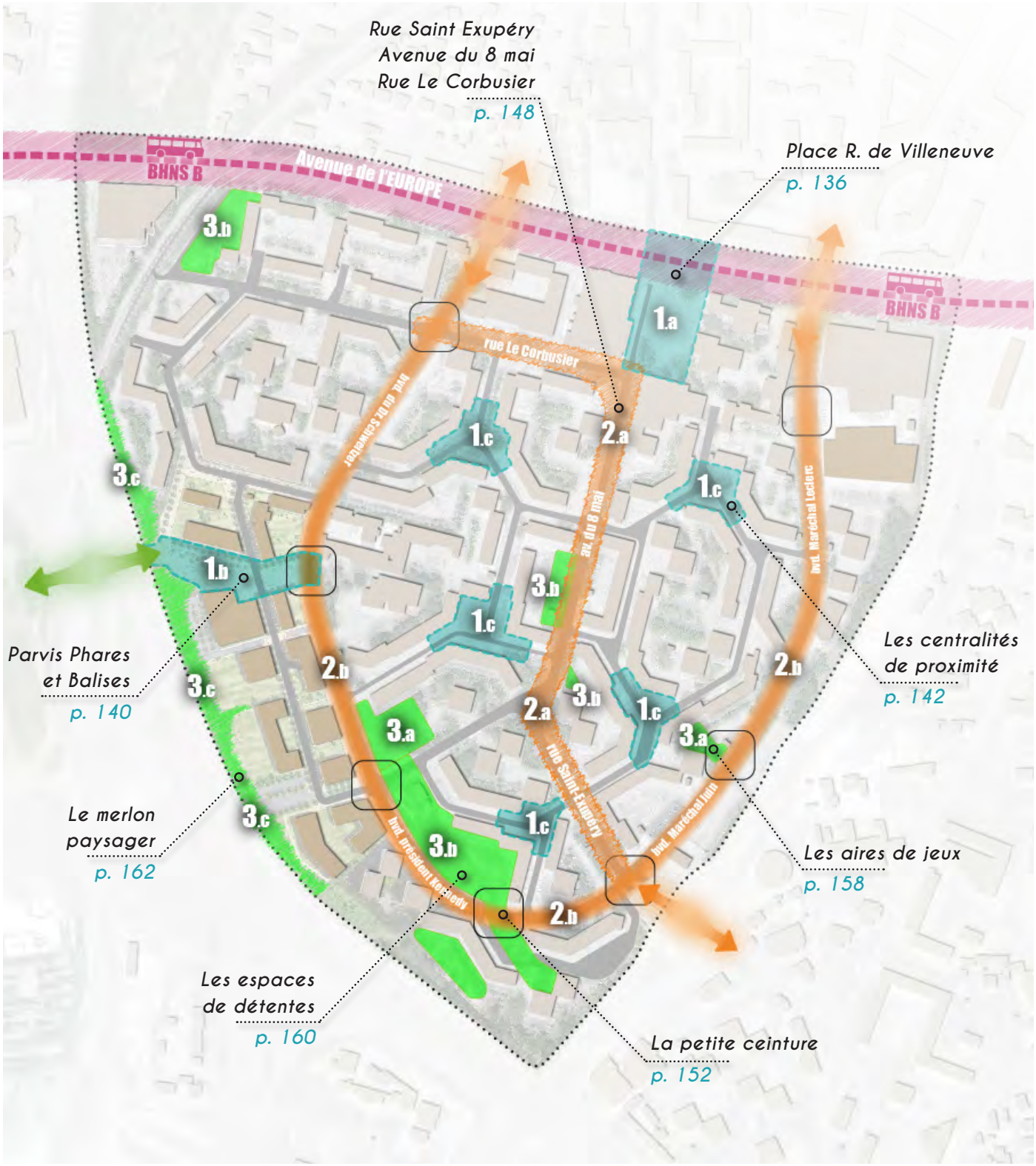




Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Périmètre d'intervention de la charte

*Le perimètre d'intervention de la charte est délimité, au nord et à l'est, respectivement par les avenues de l'Europe et Henri Mouret et par l'autoroute A 51 à l'ouest.*




BHNS B : Aixpress
Cf. notice d'aménagement

les espaces de centralité

les axes structurants

les espaces de rencontre et de convivialité

les espaces du quotidien



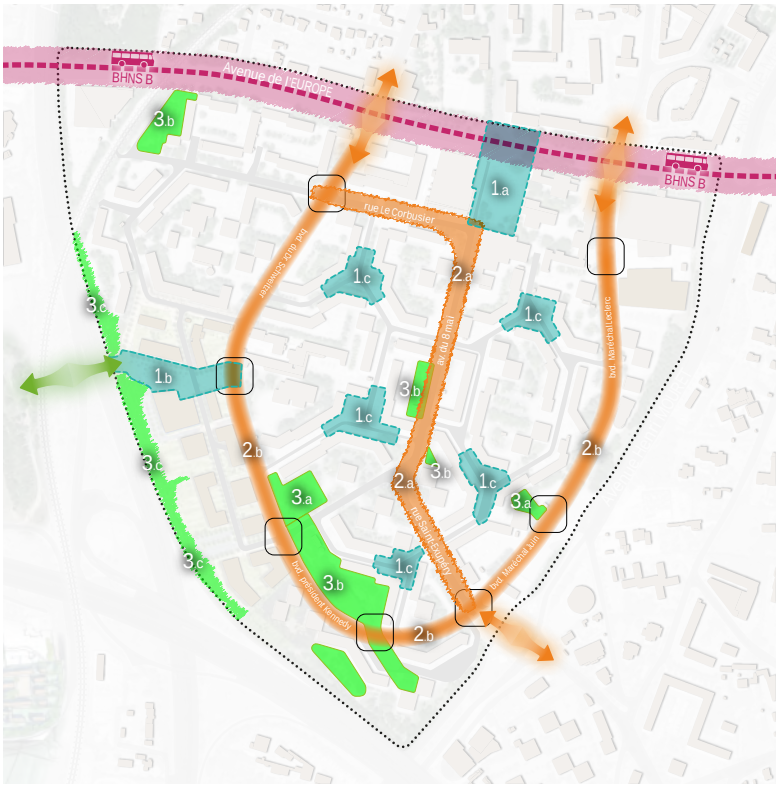
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




**Les espaces du quotidien** sont les plus présents sur le quartier et nécessitent un aménagement soigné. Bien que très importants, ces espaces ne sont pas le support de fonctions majeures commerciales, économiques, de transport... du quartier. Ils assurent plus spécifiquement des fonctions résidentielles et de desserte locale. Ils font l'objet de préconisations générales applicables à l'échelle du quartier.

Les aménagements et projets qui seront réalisés dans ces secteurs devront intégrer :


- Les préconisations paysagères p. 61
- Les préconisations architecturales p. 95
- Les préconisations d'aménagement urbain p.111
- Les espaces du quotidiens p.114


**Les secteurs spécifiques** quant à eux sont le support des fonctions majeures du quartier. Certaines d'entre elles dépassent même largement les limites d'Encagnane. Ces secteurs correspondent principalement aux places, parvis, grands axes structurants, espaces de loisirs et de détente... Ils font quant à eux l'objet de préconisations particulières.

En plus de répondre aux préconisation générales, les aménagements et projets qui seront réalisés dans ces secteurs devront se référer aux fiches suivantes :


- La place Romée de Villeneuve p. 136
- Le parvis Phares et Balises p. 140
- Les centralités de proximité p. 142
- Rue Saint Exupéry / Avenue du 8 mai / rue Le Corbusier p. 148
- La petite ceinture p. 152
- Les aires de jeux p. 158
- Les espaces de détentes p. 160
- Le merlon paysager p. 162




Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Préconisations générales au quartier



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les préconisations paysagères



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Pour en finir avec le remplissage végétal !

## NOTE D'INTENTION(S) // LA PHILOSOPHIE DE LA CHARTE

L'un des objectifs de cette charte est de **participer à l'accompagnement du changement d'image d'Encagnane.** Pour cela, une nouvelle palette végétale a été élaborée en partenariat avec la Direction des Espaces Verts de la ville d'Aix-en-Provence. Cette démarche collaborative vise à proposer des essences adaptées aux exigences du climat méditerranéen et du contexte urbain. L'ensemble des interventions nécessaires pour entretenir et assurer la longévité des espaces verts est un autre aspect important qui a guidé le choix des végétaux mais aussi les nouveaux principes d'aménagement et de composition.

**Pour cela, le parti retenu met en oeuvre essentiellement des végétaux pérennes (arbres, arbustes, vivaces...) adaptés aux rigueurs climatiques (sécheresse, vent...), nécessitant peu ou pas d'entretien (taille, désherbage...) grâce notamment au propriétés allélopathiques* de certaines d'entre elles.** Il est tout aussi important de réfléchir à la configuration et à la taille des espaces paysagers qu'aux végétaux qui vont le constituer. Pour faciliter les interventions d'entretien, il conviendra de privilégier de grands aménagements plutôt qu'une multitude d'espaces éparpillés.

Cette démarche s'inscrit dans un quartier constitué, composé et structuré selon un schéma très prégnant ("urbanisme de rues"). La composition des espaces verts paysagers ainsi que l'ensemble des composantes qui lui sont associées (massifs, alignements...) s'inscrivent directement dans cette logique.

**La charte est s'incrit dans ce contexte urbain et paysager. Il s'agit de prendre en compte l'existant et les potentialités présentes, mais également d'avoir une vision prospective pour anticiper et accompagner les changements à l'oeuvre et ceux à venir.**

Comme cela a été évoqué dans la partie diagnostic, la plus-part des **composantes paysagères** (arbres, espaces verts d'agréments...) **sont vieillissantes et peu adaptées aux usages.** La restructuration d'un certain nombre d'entre elles est donc à envisager, afin de donner un nouveau souffle à Encagnane. Pour cela, il convient de **travailler notamment sur des compositions paysagères différentes utilisant de nouvelles essences.**

Un des éléments qui a été identifié est l'utilisation massive de conifères donnant au quartier une ambiance particulière avec certains secteurs peu accueillants voire repoussants. Pour remédier aux inconvénients qu'apportent les conifères (ombre toute l'année, feuillage persistant, couleur plutôt bleutée, altération des revêtement de sol...), on **envisagera une diversification des essences et une restructuration des masses végétales existantes**. Celle-ci consiste à utiliser des végétaux caduques arborant un feuillage dans des tons verts jaunes.

***L'allélopathie** (du grec allêlôn, réciproque, et pathos, souffrance) signifie les interactions chimiques naturelles entre les plantes. Dans les jardins on parle d'allélopathie pour les plantes qui diffusent des composés chimiques limitant la germination des espèces concurrentes. Dans les garrigues méditerranéennes, de nombreuses plantes ont des propriétés allélopathiques, leur permettant de mieux survivre en résistant à la compétition. En s'inspirant de la nature, l'utilisation de couvre-sols allélopathiques peut devenir l'une des solutions pour limiter la bataille contre la germination des graines de "mauvaises herbes" dans les jardins et les espaces verts.*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Pour une diversité des paysages urbain

Au même titre que le reste de la ville, Encagnane connaît une activité permanente tout au long de l'année. **C'est pour cela qu'il est important que les paysages urbains conservent une valeur esthétique au fil des saisons.**

En effet, il est intéressant de rechercher des ambiances différentes au fil de l'année, en marquant les saisons, les rythmes de la vie... **La diversité des couleurs** qu'offrent les végétaux en été et surtout en automne doit aussi être prise en compte pour créer une animation et un intérêt saisonnier. Les couleurs chatoyantes ne durent qu'un temps et la chute hivernale du feuillage marque une rupture végétative dans les cycles biologiques. La perte du feuillage permet d'accroître la transparence et donc l'ensoleillement des surfaces au sol, mais aussi des appartements (apport de lumière et de chaleur). Pour cela les essences caduques sont plus intéressantes que les persistants et tout particulièrement les conifères.

Il convient également de **rechercher un intérêt au delà des apports du feuillage.** Les floraisons, les écorces et fructifications dont certaines subsistent en l'hiver sont autant de caractéristiques qui marquent les saisons et les paysages. **Les silhouettes hivernales** sont également différentes selon les espèces et participent ainsi à l'esthétique et à la structuration du paysage urbain.

Cet enrichissement de l'aspect des plantations gagne à associer d'autres composantes végétales, notamment des strates arbustives, tapissantes et herbacées. Là encore, la diversité des formes, des floraisons et des couleurs participe à la recherche d'une plus-value paysagère tout au long de l'année.

## (R)éveiller les sens

**La vue est le principal sens** permettant d'appréhender, de découvrir et d'apprécier un paysage. Toutefois, **il ne faut pas négliger la capacité des végétaux à mobiliser nos autres sens.** L'ouïe et l'odorat peuvent être sollicités pour découvrir et jouir de notre environnement. **Le choix d'essences sonores et odorantes permettent d'apporter un relief supplémentaire dans nos paysages vécus et d'accroître leur intérêt.** Le bruissement du vent dans les feuilles, le craquement des branches dans les houppiers, une floraison et/ou une fructification odorante... sont autant d'éléments supplémentaires qui participent directement à l'ambiance et à l'esprit du lieu. Les sons et les fragrances émises par certains végétaux vont être directement liés aux conditions climatiques, aux rythmes journaliers et interagir avec les temps forts de la vie du quartier. Le goût est également un sens à mobiliser notamment en implantant des espaces gourmands.

## Une vraie plus-value écologique

La persistance d'une partie du patrimoine arboré et des strates végétales qui lui sont associées est indispensable au **maintien des continuités écologiques de la trame verte en toutes saisons**. Par ce biais, la faune associée dispose d'abris et de nourriture tout au long de l'année.

## Un excellent marqueur identitaire

La végétation existante **participe à l'identité des lieux** et lui donne son caractère particulier. Ainsi, sur certains espaces publics qui revêtent un aspect singulier (place Romée de Villeneuve ou le boulodrome par exemple), le choix des essences devra **permettre une différentiation de ces lieux**. De par leur floraison, leur port, leur feuillage spécifique, ou tout autre particularité, **le végétal permettra d'affirmer et de révéler l'identité de ces espaces.**



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Promouvoir une diversité végétale

Par ailleurs, il est important de **tendre vers une diversité végétale.** Cela dans le double objectif d'**apporter des ambiances différentes, mais aussi d'éviter le dépérissement de tout un patrimoine.** Au cas où un parasite ou une maladie épidémique foudroyante s'attaqueraient à une espèce, seuls les végétaux de cette espèce seraient alors potentiellement atteints. Ceci permettrait de gérer la crise avec un impact paysager, technique et financier plus limité grâce au autres espèces épargnées.

## Jouer sur l'intensité et la lisibilité

On peut également **jouer sur la lisibilité et la lecture des espaces urbains par des logiques de composition des plantations.** Ainsi, les plantations sont régulières et organisées sur les axes structurants et les espaces chargés de valeurs symboliques (places, centralités...) et diversifiées et jardinées dans un espace résidentiel plus intimiste. **Le travail sur l'intensité végétale doit permettre de nuancer la progression entre espaces public et privé.**

## Traiter les pollutions et anticiper les nuisances

Les bienfaits du végétal ne s'arrêtent pas aux simples considérations esthétiques et paysagères. En effet, il ne faut pas négliger leurs **capacités à améliorer la qualité de l'air** en milieu urbain par la production d'oxygène et l'absorption de polluants atmosphériques. Ces derniers sont principalement l'ozone, le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote et le dioxyde de carbone, mais aussi les particules fines en suspension dans l'air comme les poussières, cendres, pollens... Encagnane est un quartier particulièrement exposé à ces polluants en raison notamment de la présence de grandes infrastructures de transport (A51, A8, grandes avenues...).

Par ailleurs, le végétal et les arbres tout particulièrement permettent de **lutter contre la pollution sonore** quand ils sont utilisés dans la mise en oeuvre d'un dispositif antibruit. Les plantations d'alignement contribuent également à étouffer les bruits liés à la circulation en atténuant leur réverbération sur les façades. **Concernant le bruit, la présence de végétation peut surtout jouer un rôle psychologique intéressant**, en donnant l'impression qu'une source de bruit est moins forte, simplement en la dissimulant derrière un écran végétal.

Afin de limiter des nuisances liées à l'utilisation de certains végétaux la charte souhaite **éviter l'utilisation d'espèces allergènes, invasives et envahissantes.** Pour cela, la palette végétale propose une sélection d'essences tenant compte de ces éléments.

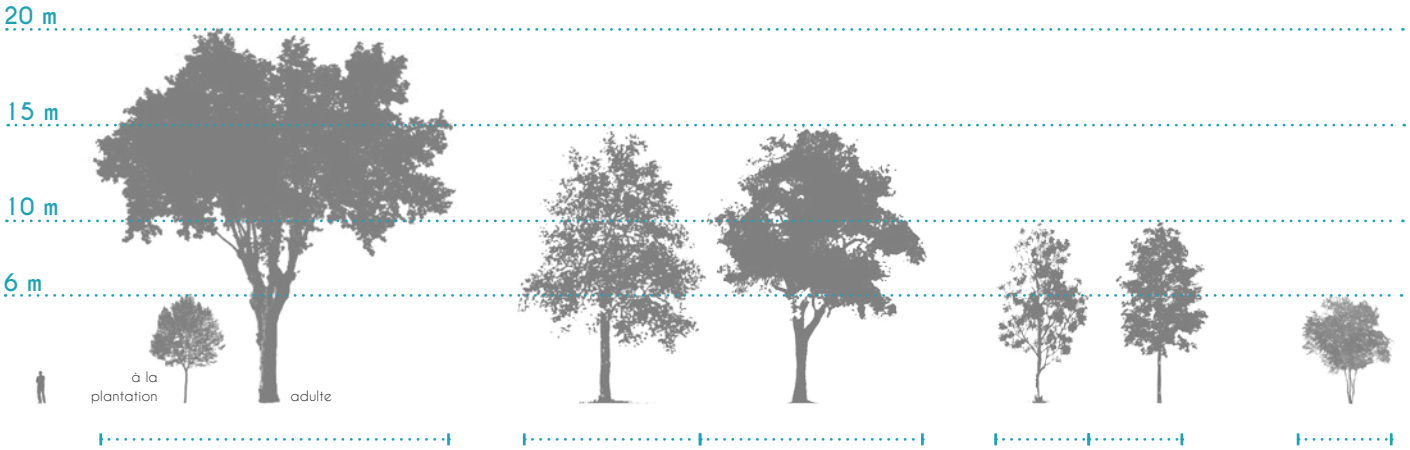
## Evaluer et intervenir

Enfin, **les éléments végétaux et paysagers présentant un intérêt esthétique ou patrimonial sont à conserver**. Un certain nombre de sujets et/ou d'espaces nécessite toutefois une attention particulière. Certains arbres (haute tige notamment) ne pourront cependant pas être conservés pour des raisons pratiques ou de sécurité. Les sujets plantés trop près des façades nécessitent une expertise pour déterminer si leur présence ne représente pas un risque pour les habitants et usagers et/ou les bâtiments. **Un diagnostic sanitaire et de sécurité sera nécessaire avant toute intervention.** Si les risques sont avérés, des suppressions devront être envisagées. De même pour les espaces verts arbustifs qui sont particulièrement dégradés et/ou délaissés. Au regard de leur état respectif des interventions sont nécessaires pour revitaliser ces aménagements paysagers.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Le bon arbre au bon endroit...




### *arbre de première grandeur*

Micocoulier, Erable plane, Sophora, Ormes, Orme de Sibérie...

Les arbres de première grandeur de part leur développement nécessitent d'être plantés à au moins 8/10 m des façades et 5 m des réseaux.

### *arbre de deuxième grandeur*

Erable champêtre, Cyprès de Provence, Frêne à feuilles étroites, Févier d'Amérique doré, Lilas des Indes, Charme houblon...

### *arbre de troisième grandeur*

Erable de montpellier, Arbousier, Arbre de judée, Savonnier Pommier à fleurs...

### *arbrisseaux et cépées*

Amélanchier, Cotinus, Chaleff, Prunellier, Grenadier ...

## UNE PLACE POUR CHAQUE ARBRE ET CHAQUE ARBRE À SA PLACE !

Les espaces urbains n'étant pas tous identiques, il est primordial de trouver une bonne adéquation entre les essences plantées et le site qui va les accueillir. Pour cela, il convient avant d'engager tout travaux de végétalisation de **bien étudier la configuration des lieux et le contexte local afin de bien orienter chaque projet paysager.** En effet, dans le contexte d'espace disponible limité, la diversité des essences représente un atout important. Elle permet de trouver celle ayant un développement le plus approprié au site, rendant ainsi les tailles inutiles ou rares.

Le choix d'un arbre ne doit pas se faire uniquement au travers de considérations esthétiques, paysagères et financières mais en fonction de son adaptation aux conditions du sol, de la disponibilité en eau et du climat. Il se fait ensuite en fonction de l'espace disponible qui doit être le garant d'un développement libre sans contrainte pour les habitants et les usagers. Pour cela il est important d'appliquer le principe du «**bon arbre au bon endroit**» dans les projets d'aménagements paysagers et tout particulièrement dans un contexte urbain.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# ARBRE : LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT

Respecter le principe de diversité végétale n'exclut pas de planter en alignement des arbres d'une même essence pour structurer et homogénéiser le paysage urbain.
Le principe de diversité est compatible avec les plantations monospécifiques, à partir du moment où l'on fait varier les ambiances urbaines en utilisant une large palette d'essences pour réaliser ces ensembles homogènes.

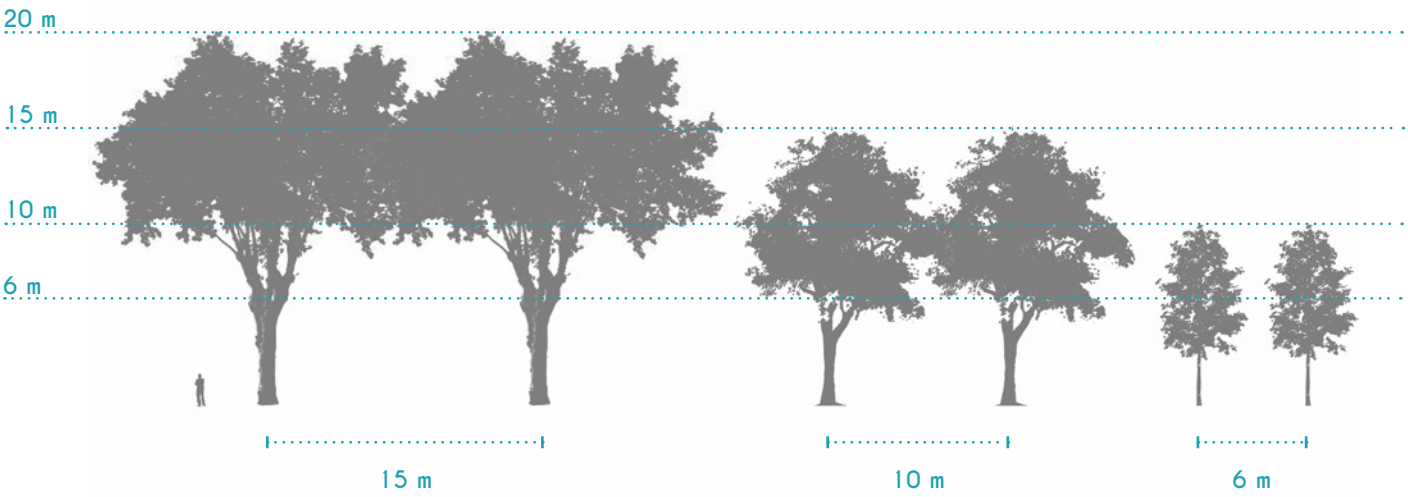
L'alignement d'arbres doit permettre de souligner une direction, de mettre en tension les lignes de force d'un axe, d'accompagner un cheminement... Son intérêt réside dans la «force» qui se dégage de la répétition d'un même élément. Pour accentuer l'effet recherché, il sera préférable de choisir une seule espèce. La diversification des essences d'un alignement, peut venir contrarier l'impression d'ensemble et nuire à l'objectif recherché. Toutefois cette configuration est possible suivant l'effet recherché.

Il convient d'observer certains principes de plantation et notamment d'éviter de planter avec des densités trop élevées pouvant engendrer des frais d'entretien important (élagage notamment).
La plantation des sujets aux emplacements définitifs en respectant une interdistance qui permet le développement ultérieur de la couronne de l'arbre, doit aussi être privilégiée. Cette solution permet d'éviter à la fois les traumatismes psychologiques entraînés par l'abattage d'arbres sains et les surcoûts économiques engendrés. Elle se substitue par ailleurs aux tailles sévères à la fois nuisibles, inesthétiques et coûteuses.

## Distances de plantation entre les arbres

Au regard de la dimension des sujets et du lieu dans lequel ils s'inscrivent, l'espacement entre chaque arbre varie. **Il convient d'observer 15 mètres entre deux arbres de première grandeur, 10 mètres entre deux arbres de seconde grandeur et 6 m entre deux arbres de troisième grandeur.**

*Préconisation pour les distances de plantation entre les arbres*




*arbre de première grandeur* — *arbre de deuxième grandeur* — *arbre de troisième grandeur*


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Positionnement des arbres au regard des façades

Afin de maintenir un niveau d'éclairement naturel correct au sein des bâtiments (logements, bureaux, commerces...), **les arbres ne devront pas être positionnés à moins de 5 mètres des façades ou des balcons.**

Ainsi, une fois les sujets développés, **les houppiers ne devront pas se situer à moins de 2 mètres des façades ou des balcons.**

Toutefois, pour les arbres arbre de deuxième et troisième grandeur, la distance peut être ramenée à 3 mètres.

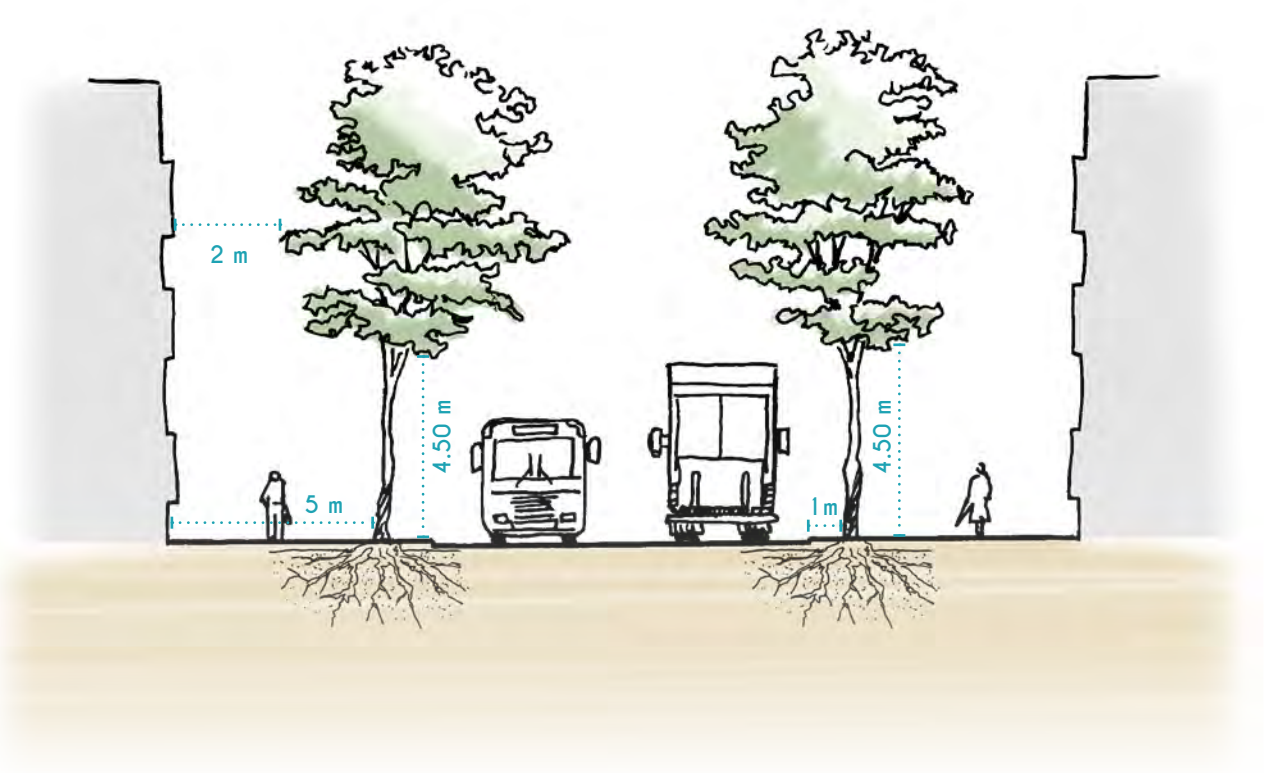
**Un trottoir inférieur ou égal à 2 mètres de large ne sera pas planté.** En effet, les arbres qui y seraient à l'étroit nécessiteraient des tailles régulières afin qu'ils soient contenus dans des espaces exigus.

## Positionnement des arbres au regard des chaussées circulées

Pour garantir le passage de tous les véhicules (voitures, camions, bus...), **le gabarit de passage des véhicules, de la chaussée aux branches, devra être au minimum de 4.50 mètres.**

Par ailleurs, **la distance minimale entre le pied des arbres (mesurée à l'axe) et le fil d'eau du caniveau de la chaussée devra être au minimum de 1 mètre.**

*Préconisation pour les distances de plantation des arbres au regard des façades et des chaussées circulées*



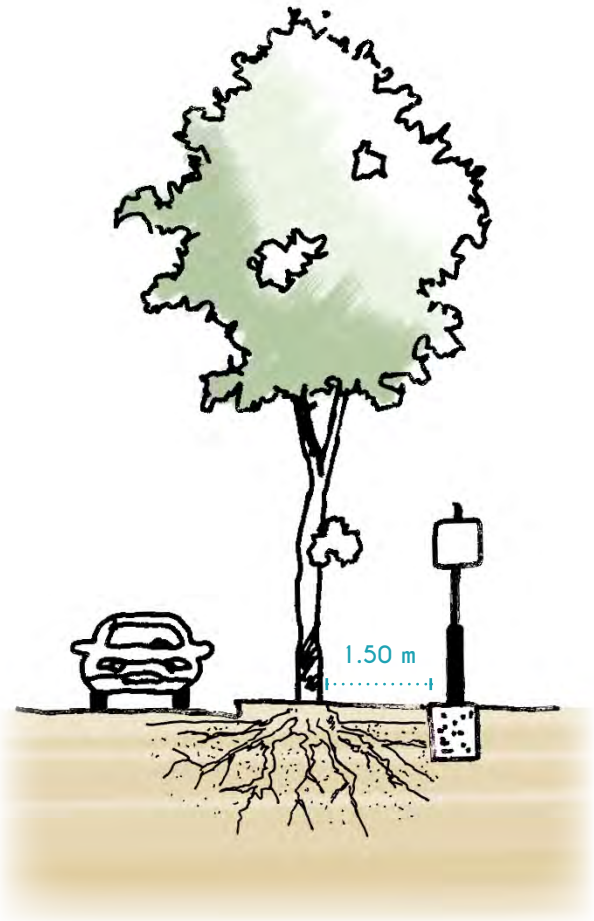



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Positionnement des arbres au regard du mobilier urbain

Afin de protéger le développement naturel des végétaux, qu'il s'agisse des parties aériennes et souterraines, et limiter l'altération du système racinaire, une **distance minimale de 1.5 mètres devra être respectée entre le tronc des arbres et les fouilles** pour les fondations du mobilier urbain à poser.

*Préconisation pour les distances de plantation des arbres au regard du mobilier urbain*




## Positionnement des arbres au regard des réseaux souterrains

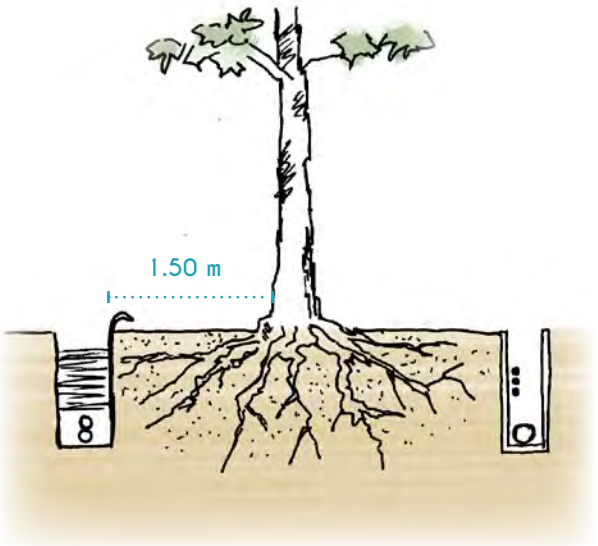
**En cas de réseaux à moins d'1 mètre de l'axe de plantation, d'un trottoir ou terre-plein inférieur à 1,50 mètres de largeur, il conviendra de ne pas planter** afin de ne pas générer de nuisances, qui entraîneraient des interventions de taille répétées.

Si les réseaux de distribution sont à moins de 1.50 mètres des arbres, lorsque cela sera possible, il conviendra de demander le déplacement des réseaux :

- dans une emprise spécifique,
- sous la chaussée,
- avec construction de galeries techniques.

Isoler les conduites principales situées, d'un seul côté, à au moins 1 mètres de l'axe de plantation avec la mise en place d'un dispositif de protection racinaire (murs, plaques, bande feutre, Root Control, ...).

*Préconisation pour les distances de plantation des arbres au regard des réseaux souterrains*





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Positionnement des arbres au regards des mâts d'éclairage

Les arbres plantés le long des voies équipées de mâts d'éclairages dont la hauteur est supérieure à 5 mètres **devront êtres plantés alternativement avec les mâts**.

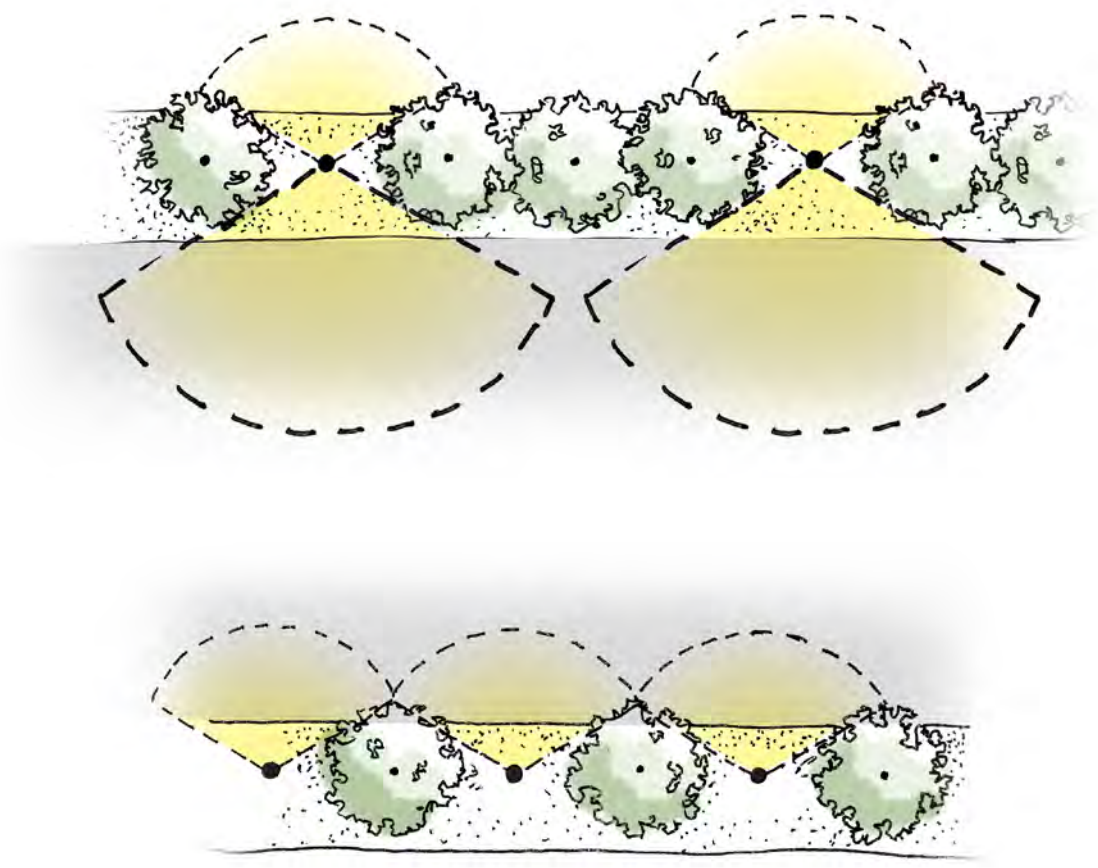
Si l'implantation des mâts est postérieure à celle des arbres, il conviendra d'appliquer les mêmes dispositions pour le positionnement des candélabres.

Pour des raisons de sécurité et d'efficacité, les mâts d'éclairage ne devront en aucun cas se situer dans la houppier des arbres.

La plantation des arbres devra par ailleurs tenir compte des réseaux aériens existants tels que les câbles électriques, les câbles téléphoniques... afin de ne pas porter atteinte aux installations une fois les sujets développés.

Ces précautions préalables permettent d'éviter des interventions régulières de taille afin que les frondaison des arbres soient contenus hors d'atteinte des résaux.

*Préconisation pour les distances de plantation des arbres au regard des réseaux aériens*





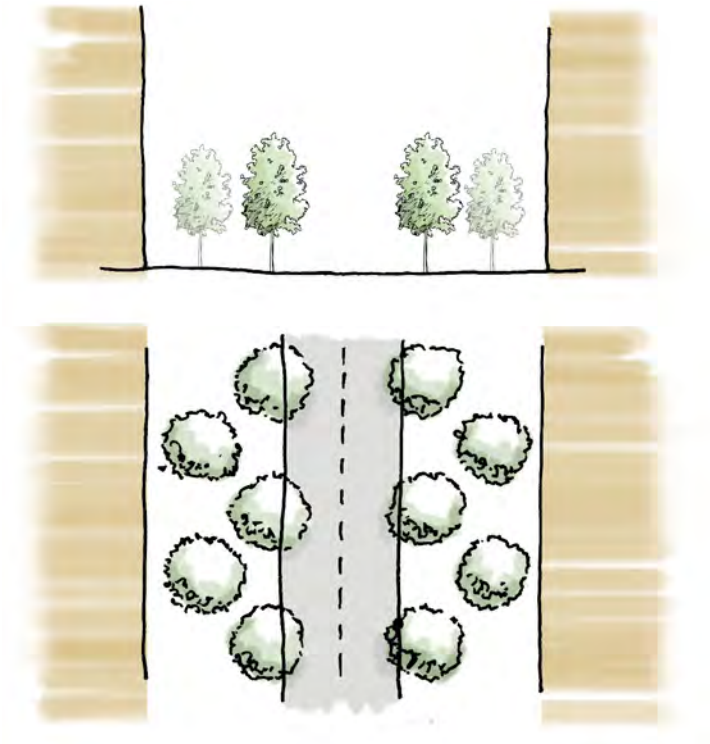
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Positionnement des arbres pour un double alignement

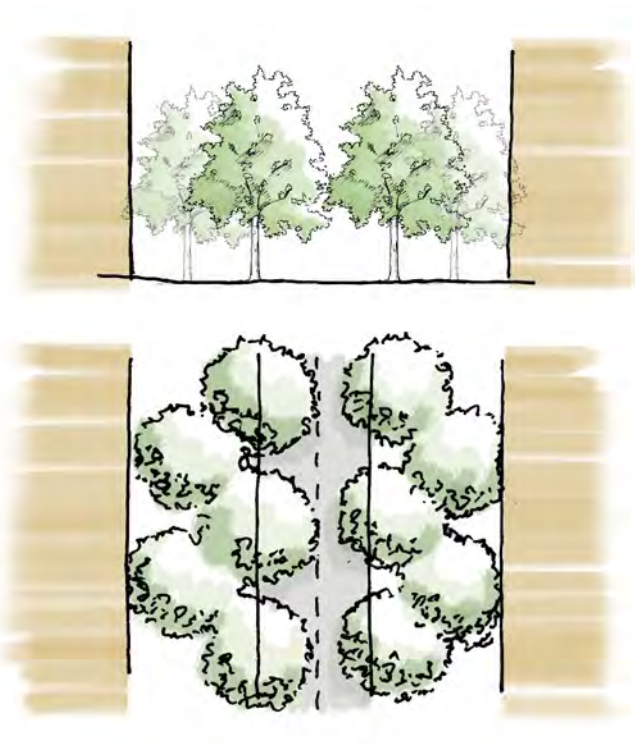
**Pour la réalisation de double alignement on privilégiera une plantation en quinconce.**

Cette configuration permet de ménager des interdistances plus grandes et de favoriser la croissance des arbres dans de bonnes conditions. Ceci permet ainsi de limiter la concurrence entre les individus, tout en préservant l'effet de double rangée.

*Préconisation pour la réalisation de double alignement*



Configuration à la plantation avec des sujets juvéniles



Configuration après plusieurs années avec des sujets adultes



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# ARBRE : LES PLANTATIONS DE SUJET ISOLÉ

La plantation de sujet isolé doit permettre de **marquer un espace**. Il permet de créer un **point d'appel visuel, susciter un intérêt particulier, afin d'attirer le regard et l'attention.**

La dissémination choisie, de sujets isolés permet de **créer une animation** comme un parcours ou un jalonnement au sein du tissu urbain.

Cela permet également de **mettre en valeur un site ou encore l'arbre lui-même**. Par exemple, un arbre «phare» peut être planté en isolé sur une pelouse, pour devenir un "événement".

Les essences retenues pour ce type de plantation sont souvent persistantes en raison notamment de leur capacité à entretenir la persistance des paysages. Toutefois, les caduques peuvent aussi remplir ce rôle en ajoutant un côté dynamique et coloré au fil des saisons.

*Exemples de plantation de sujet isolé sur le quartier d'Encagnane*



Pin parasol (*Pinus pinea*)



Cèdre de l'Himalaya (*Cedrus deodora*)

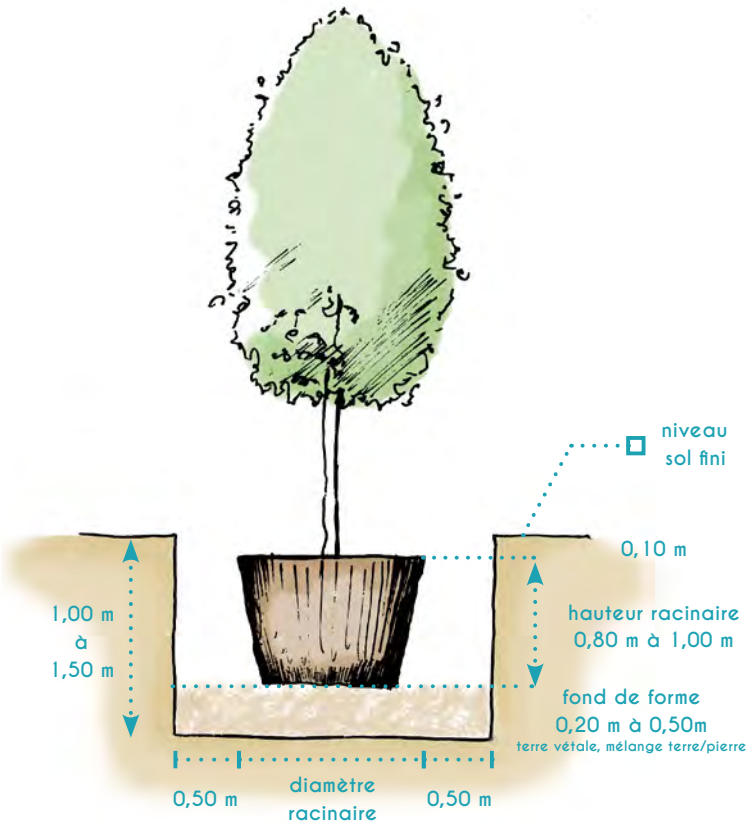


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

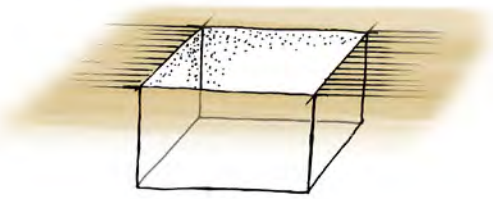
# ARBRE : LES FOSSES DE PLANTATION

Pour la plantation, des **fosses cubiques, linéaires ou en croix** sont réalisées en fonction de chaque situation, afin d'offrir les meilleures conditions de reprise et de développement des sujets possible. Si le sol en place ne présente pas les exigences suffisantes, un substrat de substitution proposant des qualités physico-chimiques adaptées sera mis en place.
Dans la mesure du possible, **il est préférable de réaliser des fosses linéaires continues pour les arbres plantés en alignement.**

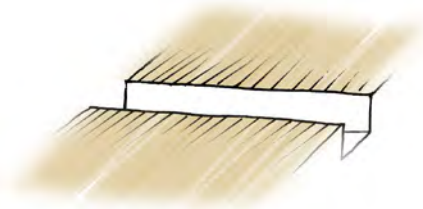
## *Dimensionnement des fosses de plantation*



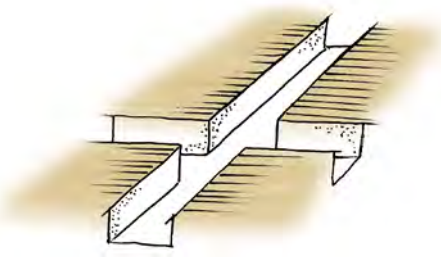

## *Fosse de plantation cubique*

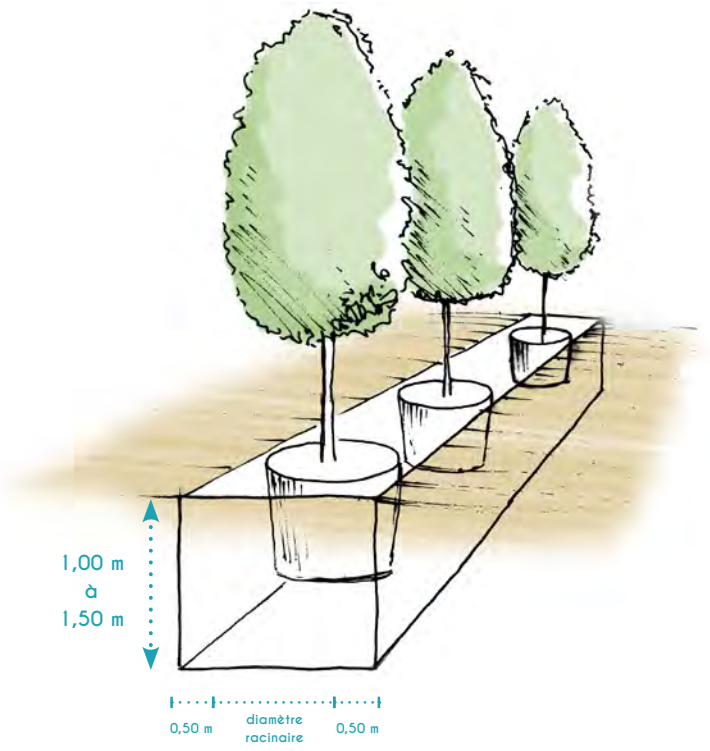


## *Fosse de plantation linéaire*



## *Fosse de plantation en croix*





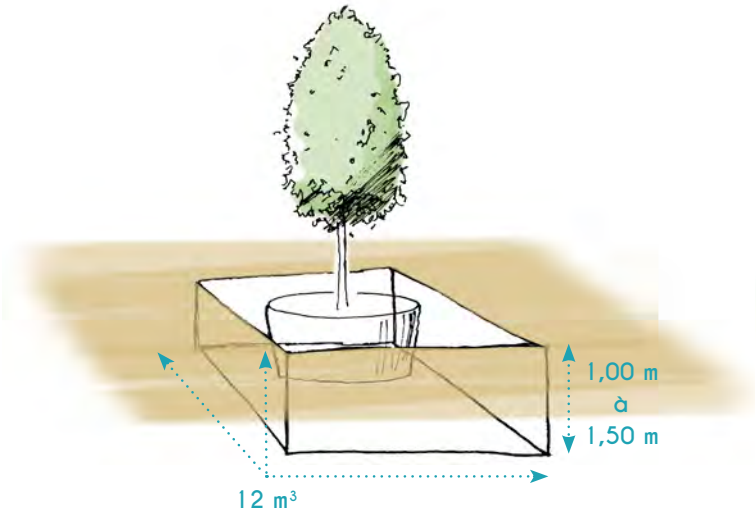


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## En milieu difficile (contraint) :

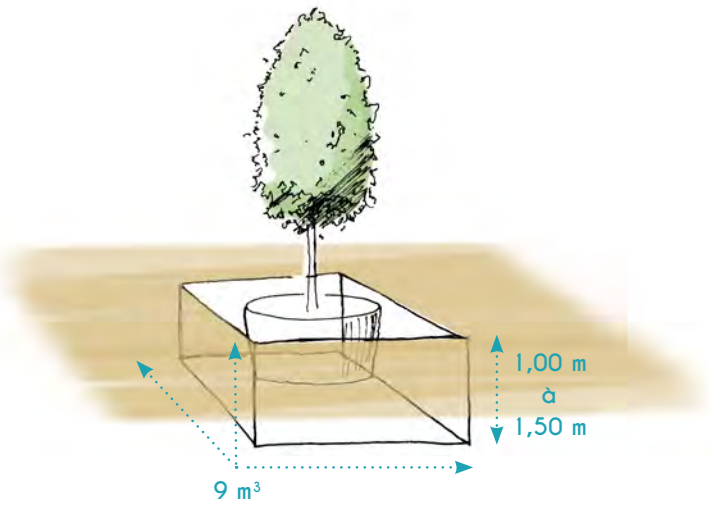
- Pour les arbres de **première et deuxième grandeur** :

le volume idéal de la fosse de plantation doit être **supérieur à 12 m³/arbre sur une profondeur de 1 à 1,5 m.**




- Pour les arbres de **troisième grandeur :**

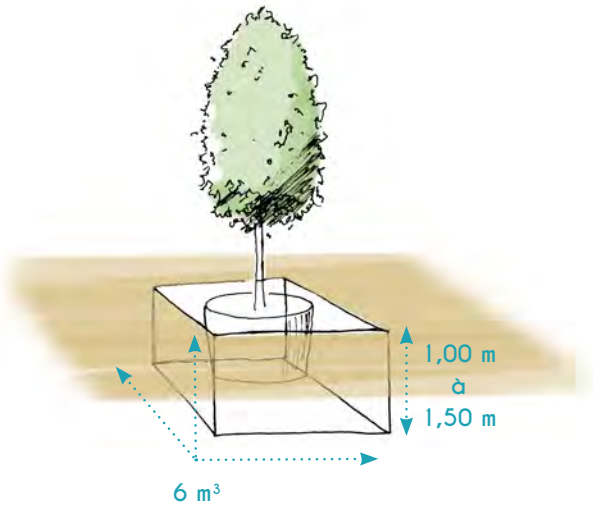
le volume idéal de la fosse de plantation doit être **supérieur à et de 9 m³/arbre sur une profondeur de 1 à 1,5 m.**




## En milieu favorable :

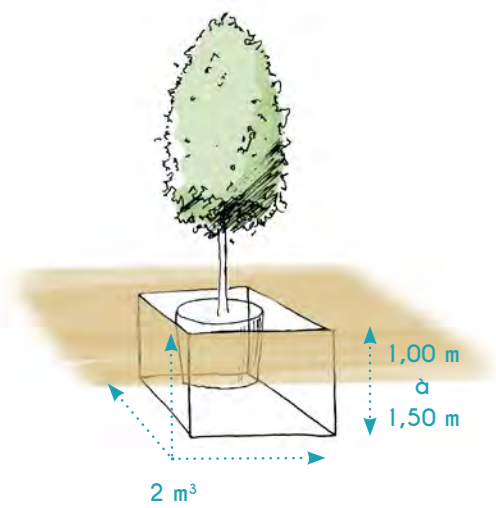
- Pour les arbres de **première et deuxième grandeur** :

le volume idéal de la fosse de plantation doit être **supérieur à 6 m³/arbre sur une profondeur de 1 à 1,5 m.**




- Pour les arbres de **troisième grandeur :**

le volume idéal de la fosse de plantation doit être **supérieur à et de 2 m³/arbre sur une profondeur de 1 à 1,5 m.**






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# ARBRE : LE TUTEURAGE

**Toutes les plantations d'arbre devront être accompagnées de tuteurs afin de garantir la stabilité et la protection des nouveaux sujets.**

En effet, un arbre nouvellement planté ne possède pas encore le système racinaire lui permettant de s'ancrer dans le sol pour résister à la pression du vent dans son houppier.

## Privilégier le tuteurage quadripode

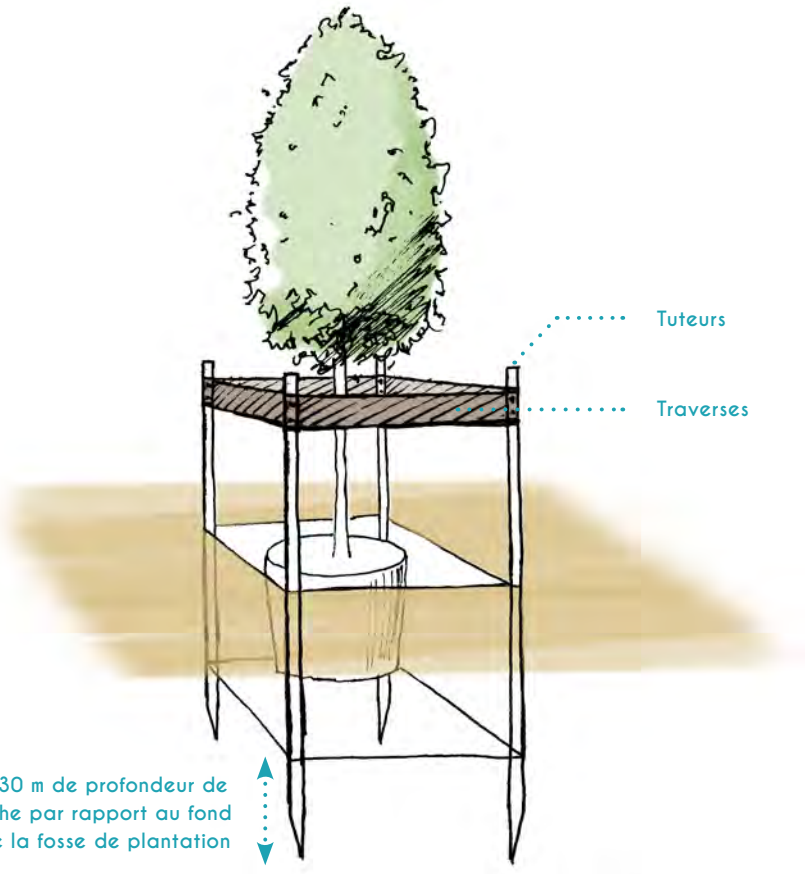
**Pour les baliveaux et les arbres-tiges, on privilégiera l'installation de quatre tuteurs par arbre.**

**Le dimensionnement des tuteurs augmentent en fonction de la force de l'arbre. En règle générale il faut que le diamètre des tuteurs soit au moins égal à celui de l'arbre.**

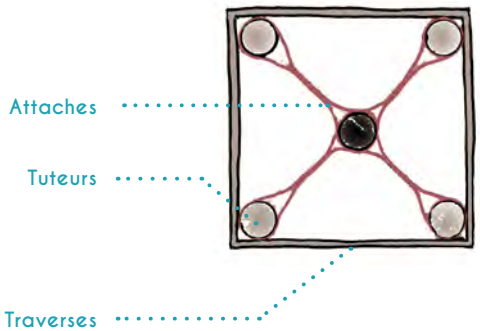
Les tuteurs peuvent être en châtaignier écorcé (pour éviter la propagation du chancre), en robinier ou en pin traité d'un diamètre minimum de 8/10 cm. Ils seront enfoncés à une profondeur d'environ 1,5 mètres et dépasseront de 0.30 mètre le fond de forme de la fosse de plantation.

Lors de la mise en place des tuteurs, il faudra veiller à ne pas endommager le système racinaire. Quand cela sera possible, il est préférable de mettre les tuteurs avant d'installer l'arbre.

*Préconisation de mise en place d'un tuteurage quadripode*




*Vue en plan d'un tuteurage quadripode*






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Les tuteurs sont reliés entre eux par des traverses (planchettes horizontales) qui peuvent être clouées ou vissées à leurs extrémités pour les associer et rendre l'ensemble plus solide. Des liens en jute, plastique souple ou, tout autre matière adaptée n'entraînant pas d'altération sur le tronc de l'arbre permettrons de maintenir le sujet en place.

Au delà de leur rôle de maintien, un équipement composé de plusieurs tuteurs a l'avantage de protéger le tronc et le collet contre les chocs (outils de fauches, véhicules, ...), d'éviter le tassement du sol au pied de l'arbre (véhicules, piétons, ...) et de maintenir la cuvette d'arrosage dans de bonnes conditions.



### Les principes généraux

- Une taille de "formation" devra être pratiquée afin de pallier aux éventuels dégâts liés au transport et à la manutention. Elle consiste également à apporter de légères mesures correctives sur la couronne en l'adaptant aux conditions du site et à prévenir de futures interventions lourdes comme les tailles d'élagage voire d'abattage.

- Les fosses doivent avoir un volume le plus important possible car le système racinaire aura du mal à se développer au-delà du volume de substrat apporté.

- Afin de limiter les surfaces imperméables, les espaces d'accompagnement (pieds d'arbres) selon le contexte local seront végétalisés (vivaces, arbustes...) et/ou traités avec des matériaux perméables (pavage, sablé stabilisé, résine époxie...)

### Confort & Sécurité :

- Un émondage des branches basses (jusqu'à 2.50 mètres de hauteur) devra être réalisé afin de favoriser une bonne perméabilité visuelle et de créer des conditions plus confortables et sécurisantes.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Palette végétale : les arbres


1


2


3


4


5


6


7


8


9


10


11


12


13


14


15


16



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Arbres de première grandeur [H > 20 m]

| | |
|---|---|
| **1.** *Celtis australis* | Micocoulier |
| **2.** *Acer platanoides* | *Erable à feuille plane* |
| **3.** *Sophora japonica* | Arbre aux pagodes |
| **4.** *Ulmus Resista* | Ormes (resistant à la graphiose) |
| **5.** *Zelkova carpinifolia* | Orme de Sibérie |

## Arbres de deuxième grandeur [10 < H > 20 m]

| | |
|---|---|
| **6.** *Acer campestris* | Erable champêtre |
| **7.** *Cupressus sempervirens 'Stricta SancoRey'* | Cyprès de Provence (resistant au chancre cortical «coryneum») |
| **8.** *Fraxinus angustifolia Raywood* | Frêne à feuilles étroites |
| **9.** *Gleditsia triacanthos sunburst* | Févier d'Amérique doré |
| **10.** *Melia azedarach* | Lilas des Indes |
| **11.** *Ostrya carpinifolia* | Charme houblon |

## Arbres de troisième grandeur [H < 10 m]

| | |
|---|---|
| **12.** *Acer monspessulanum* | *Erable de Montpellier* |
| **13.** *Arbutus unedo* | Arbousier |
| **14.** *Cercis silicastrum* | Arbre de Judée |
| **15.** *Koelreuteria paniculata* | Savonnier |
| **16.** *Malus coccinella ® 'Courtarou'* | Pommier à fleurs Coccinella |
| **17.** *Malus perpetu 'Evereste'* | Pommier Evereste |
| **18.** *Pyrus calleryana* | Poirier d'ornement 'Chanticleer' |


17


18



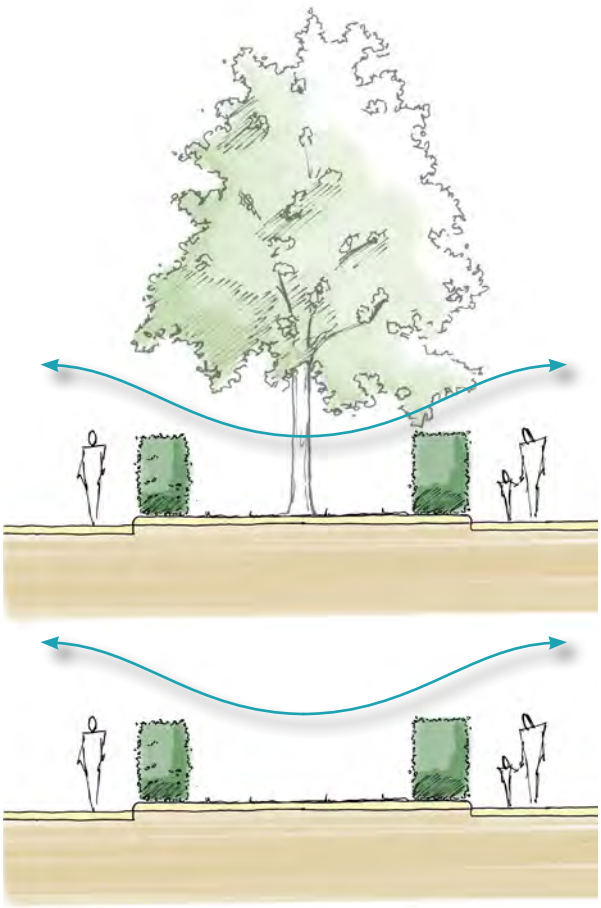
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# ARBUSTES & VIVACES

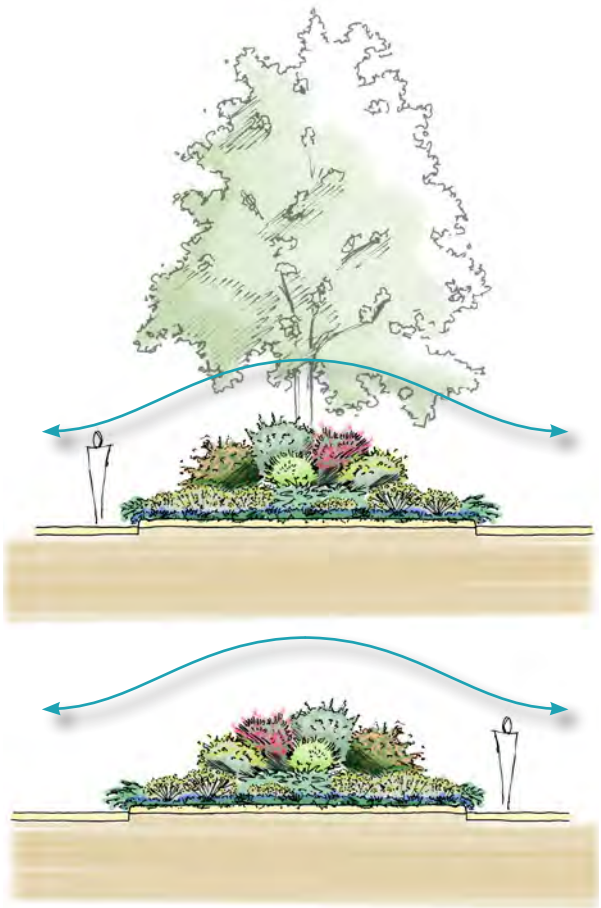
Les arbustes permettent d'apporter de la hauteur dans la composition végétale. Le choix se porte vers des essences adaptées aux exigences locales, à floraison intéressante et/ou odorante. Leur feuillage persistant pour la plupart apportent un intérêt esthétique au fil des saisons.

Comme pour les arbustes, le choix des vivaces se porte sur des variétés méditerranéennes. Elles doivent être robustes et touffues, de manière à assurer une présence végétale quasiment toute l'année, et proposer une floraison remarquable garante d'une qualité paysagère.

*Situation actuelle*



*Principe de recomposition*



## Les plantations en massif

Concernant les massifs arbustifs, le principe directeur de recomposition paysagère sera de **privilégier une gradation dans leur végétalisation** : on travaillera sur un étagement de la végétation en fonction de la hauteur des essences choisies afin de créer de la masse et du volume au centre des massifs et non en périphérie comme cela est le cas actuellement avec la présence de haies. L'objectif recherché est d'ouvrir le site en libérant visuellement le plus possible l'espace. **Cette approche participera à l'émergence d'une nouvelle image pour le quartier en faisant naître une autre ambiance basée sur la visibilité et la clarté.**



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

### HAIE PLURISPÉCIFIQUE

On privilégiera des formations arbustives linéaires composées de plusieurs essences, afin d'apporter une diversité dans les formes, les couleurs... mais aussi de permettre de prévenir le dépérissement de tout un peuplement au cas où un parasite ou une maladie s'attaqueraient à une espèce.

La taille est une pratique qui tend à uniformiser les formations végétales et à gommer les spécificités propres à chaque espèce. Il convient donc de limiter ce type d'intervention afin de **retrouver de la spontanéité dans les espaces paysagers du quartier.** Par ailleurs, elles sont contraignantes et coûteuses.

### HAIES MONOSPÉCIFIQUES

Comme pour les alignements d'arbres, la diversité végétale n'empêche pas d'utiliser la même essence pour élaborer des haies. Toutefois, il conviendra de les réserver à certains usages bien spécifiques comme accompagner une entrée, délimiter un espace, marquer une composition urbaine ou architecturale...

Les haies monospécifiques se prêtent d'avantage à la taille pour des raisons évidentes d'uniformité qu'elles dégagent. Par ailleurs, suivant les effets recherchés il sera intéressant de pratiquer une taille pour renforcer l'effet produit.

#### *Les principes généraux*

- La plantation d'arbuste isolé sera à proscrire, celui-ci supportera assez mal cette situation en raison notamment de leur évolution dans le temps et des altérations potentielles (dégradations, stress hydrique...).
- Comme pour les arbres, il est important de respecter le principe fondamental qui consiste à mettre le bon végétal au bon endroit, afin qu'il soit parfaitement adapté aux conditions du site (climat, luminosité, développement approprié au site...)
- Les interventions de tailles doivent être limitées au maximum afin de laisser les végétaux s'exprimer librement, d'éviter de les affaiblir et de réduire le nombre d'interventions d'entretien.

#### *Confort & Sécurité :*

- Les bosquets, les massifs et les haies ne doivent pas occulter le regard et créer des zones trop isolées en particulier devant les entrées d'immeuble. Sauf configurations particulières, les masses arbustives linéaires ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur.
- Les essences nocives et/ou dangereuses et celles qui le sont potentiellement ne doivent pas être implantées à côté de lieux accueillant des enfants tout particulièrement lorsqu'il s'agit d'enfants en bas âges (écoles, squares, jardins...).
- Chaque fois que le contexte le permet il convient de végétaliser les pieds d'immeubles afin d'éloigner les nuisances liées aux usages de la rue. Pour les secteurs les plus sensibles les aménagements peuvent avoir recours à des essences défensives et à des densités de plantation plus élevées.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Palette végétale : les arbustes


1


2


3


4


6


7


8


9


11


12


13


14


16


17


18


19



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019













| | |
|---|---|
| **1.** *Abelia x grandiflora* | Abelia |
| **2.** *Amelanchier ovalis* | Amélanchier |
| **3.** *Bupleurum fruticosum* | Bupleurum |
| **4.** *Callicarpa bodinieri 'Profusion'* | Arbre à perles |
| **5.** *Choisya ternata* | Oranger du Mexique |
| **6.** *Cistus albidus* | Ciste cotonneux |
| **7.** *Cistus x purpureus* | Ciste |
| **8.** *Cotinus coggygria* | Arbre à perruques |
| **9.** *Elaeagnus x ebbingei pungens Maculata* | Chaleff |
| **10.** *Escalonia Virgata 'Pride of Donard'* | Escallownia |
| **11.** *Phillyrea angustifolia* | Filaire |
| **12.** *Pistacia lentiscus* | Pistrachier lentisque |
| **13.** *Pittosporum tobira 'Nanum'* | Pittosporum tobira nain |
| **14.** *Prunus spinosa* | Prunellier |
| **15.** *Punica granatum* | Grenadier |
| **16.** *Rhamnus alaternus* | Rhamnus |
| **17.** *Spiraea japonica ' Anthony Waterer '* | Spirée |
| **18.** *Spiraea x vanhouttei* | Spirée |
| **19.** *Viburnum tinus* | Laurier-tin |
| **20.** *Vitex agnus-castus 'Alba'* | Gattilier |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Palette végétale : les vivaces


1


2


3


4


6


7


8


9

# Palette végétale : les rosiers paysages


1


2


3

1. *Rosa isalia* — rosier isalia
2. *Rosa opalia* — rosier opalia
3. *Rosa vesuvia* — rosier vesuvia


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




| | |
|---|---|
| **1.** *Euphorbia characias* | Euphorbe |
| **2.** *Euphorbia rigida* | Euphorbe |
| **3.** *Gaura Lindheimeri* | Gaura de Lindheimer |
| **4.** *Hypericum balearicum* | Millepertuis |
| **5.** *Nandina domestica ' Fire Power '* | Bambou sacré nain |
| **6.** *Perovskia 'Blue Spire'* | Lavande d'Afghanistan |
| **7.** *Phlomis fruticosa* | Sauge de Jérusalem |
| **8.** *Phlomis purpurea* | Sauge |
| **9.** *Teucrium flavum* | Germendrée arbustive |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# GRAMINÉES

Les graminées sont plutôt bien adaptées aux conditions urbaines avec une bonne résistance à la sécheresse, elles apportent une certaine légèreté par la finesse de leur feuillage et par leur floraison en épis. Le côté aérien et graphique leur confère un intérêt tout particulier.

Leur utilisation peut apporter de la verticalité et rompre avec la rigueur de certains secteur où la plantation d'arbres s'avère impossible. Les bambous se prêtent particulièrement bien à cet exercice. Leur emploi doit toutefois se faire en prenant quelques précaussions notamment concernant le développement du système racinaires (ryzhomes) et de leur moindre tolérance au manque d'eau.

Les interventions d'entretien sont peu nombreuses et se résument en moyenne à une taille annuelle.

Elles doivent se faire avec parcimonie car elles peuvent être la source de gènes et d'allergies. Il convient de ne pas les utiliser en masse trop importante afin d'éviter les concentrations en un même lieu et de renforcer leurs effets potentiellement allergènes.

## Palette végétale : les graminées
















| | |
|---|---|
| **1.** *Miscanthus sinensis 'Gracillimus'* | Eulalie du Japon |
| **2.** *Pennisetum orientale* | Pennisetum |
| **3.** *Pennisetum Setaceum rubrum* | Pennisetum |
| **4.** *Phyllostachys* | *Bambou* |
| **5.** *Stipa barbata* | Stipa |


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# COUVRE-SOL & GRIMPANTES

Cette gamme végétale offre un potentiel important et doit être largement utilisé dans les aménagements du quartier, qu'il s'agisse de projet ou de l'existant (couverture de façade, de clôture, de structure porteuse...). Grâce à leur côté volubile, luxuriant voire exubérant, coloré, odorant... les grimpantes permettent d'atténuer la rigueur et la monotonie des bâtiments.

La végétalisation des façades avec des structures modulaires irriguées (comme les murs végétaux), n'est pas forcément compatible avec les objectifs écologiques en particulier le fait de moins consommation d'eau.

Les grimpantes représentent une alternative interressante et efficace, plus respectueuse des ressources. Suivant les espèces choisies, elles peuvent être installées directement sur les bâtiments et peuvent rapidement donner des résultats et des effets notables sur la perception des bâtiments et des lieux.

## Palette végétale : les Couvre-sol & grimpantes






















| | |
|---|---|
| 1. *Campsis radicans* | Bignone |
| 2. *Erigeron karvinskianus* | Erigeron |
| 3. *Hedera helix* | Lierre commun |
| 4. *Lonicera fragrantissima* | Chèvrefeuille d'hiver |
| 5. *Lonicera implexa* | Chèvrefeuille des Baléares |
| 6. *Parthenociss tricuspidata* | Vigne vierge |
| 7. *Plumbago capensis* | Dentelaire du Cap |
| 8. *Rosmarinus officinalis 'Montagnette'* | Romarin 'Montagnette' |
| 9. *Rosmarinus officinalis* | Romarin offincinal |
| 10. *Trachelospermum jasminoïdes* | Jasmin étoilé |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# PRAIRIES ET PELOUSES

Les prairies et pelouses seront réservées uniquement à certains espaces. Ces formations herbacées doivent privilégier des espèces rustiques sélectionnées en fonction de leur faible consommation en eau.
Pour autant, elles restent fortement dépendantes de l'irrigation et un système d'arrosage automatique intégré sera indispensable.

Bien que peu adaptées au contexte urbain et climatique du quartier, et nécessitant de nombreuses interventions d'entretiens (arrosage, maintenance des systèmes d'irrigation, tonte, engraissage, scarification...) la création d'une surface raisonnable de pelouse peut être envisagée pour accompagner un aménagement, créer un espace ouvert ludique frais et accueillant...
Un espace engazonné apporte de la fraîche et participe à la réduction de l'îlot de chaleur urbain.

Toutefois, pour des raisons d'entretien (tonte hebdomadaire en pleine saison) on proscrira les petites surfaces engazonnées disséminées dans le quartier. Pour faciliter et optimiser les interventions des services minicipaux notamment, on privilégiera peu de secteurs engazonnés mais présentant une surface suffisamment grande pour justifier d'une intervention (surface supérieure ou égale à 100 m²).

Exemple d'espèces pour prairie rustique :
Dactyle, Fléole, Fétuque élevée, Fétuque rouge, Fétuque traçante, Ray Grass, Fétuque des prés, Ray Grass Anglais...

Le dosage du semis se fera à discrétion du mélange choisi, il sera compris entre 25 g/m² et 50 g/m².

*Exemple de prairie sur Aix-en-Provence : le Parc de la Torse*



### Les principes généraux

- Donner une seconde vie aux résidus végétaux. Il conviendra de valoriser les résidus de tonte en les utilisant soit en mulch sur place par une fauche adaptée, soit en compost.


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# PRAIRIES FLEURIES

On privilégiera la réalisation de prairies et de pelouses hautes permettant de créer des espaces fleuris plus spontané et moins consommateurs d'eau que les pelouses et gazons traditionnels.

Les avantages de ces formations herbacées sont multiples : elles assurent un fleurissement printanier voire estival intéressant, permettent d'avoir un apport positif important sur la perception du cadre de vie (couleurs, vivant, aspect saisonnier contrasté).

Elles nécessitent peu d'entretien et d'arrosage. Toutefois, un système d'arrosage automatique intégré devra accompagner leur implantation. Les principales interventions consistent en un fauchage deux à trois fois par an, contre une tonte hebdomadaire pour les gazons et autres pelouses traditionnelles.

Ces prairies jouent un rôle important au niveau de la biodiversité, en offrant à de nombreux insectes et oiseaux notamment des sources alimentaires et de nidification.

On privilégiera les mélanges de graines sauvages et florales sélectionnées pour leur rusticité et leur aptitude mellifère. Ceci afin d'attirer de nombreux insectes pollinisateurs et auxiliaires (prédation sur les insectes parasites et ravageurs). Les praires fleuries peuvent par ailleurs avoir des effets bénéfiques pour le sol. En effet, la permanence d'un couvert végétal permet de protéger le sol des agressions climatiques (soleil, érosion...). Par ailleurs, certaines espèces vont également pouvoir enrichir le sol et les plantations en azote et nutriments (fabacées...).

Exemple d'espèces pour prairie fleurie :
Trèfle violet, Vesce de printemps, Phacélie, Trèfle blanc, Cosmos, Centauréa, Eschscholzia, Tagete, Zinnia, Calendula, Achillea, Anthemis, Malva, Papaver, Bellis...

Le dosage du semis se fera à discrétion du mélange choisi. Il sera compris entre 8 g/m² et 15 g/m².

*Exemples de rendus de prairies fleuries*





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# LES JARDINS POTAGERS

## Du jardin potager au jardin partagé... et solidaire

Les jardins potagers et solidaires sont déjà présents sur le quartier. Le développement de ce type d'espace doit être recherché car il permet de tisser de vrais liens et des échanges entre les habitants. C'est un espace privilégié pour favoriser la mixité intergénérationnelle et la solidarité. Ils doivent être accessibles à tous !

Pour cela il convient de prévoir des espaces adaptés au PMR et aux seniors, afin de faciliter leur accès et leur pratique du jardinage. Ainsi, du mobilier spécifique pourra être installé comme des tables de jardinage et des bacs de culture surélevée **(5 & 6)**.

On recherchera une charte graphique caractéristique renvoyant une image spontanée, permettant de les identifier immédiatement. Ils doivent toutefois s'inscrirent en cohérence et en harmonie avec les reste des aménagements du quartier.
Ainsi, ils peuvent être délimités pour des clôtures plutôt rustiques et champêtre de type ganivelle par exemple. Les jardins partagés doivent rester ouverts et visuellement accessibles depuis l'extérieur afin de participer pleinement à la vie du quartier.

### *Exemples d'aménagements*


1


2


3


4


5


6


7

*1. Détail de clôture en ganivelle*
*2. Détail de facinage en bois tressé*
*3. Détail de séparation de culture en voliges bois*
*4. Détail de séparation de culture en traverse bois*
*5. & 6. Détail de table de jardinage adaptée aux PMR et personnes agées*
*7. Exemple de mobilier et d'aménagement de jardins partagés*


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# PAILLAGE ET PROTECTION DE SOL

Dans les aménagements paysagers et les espaces verts, on évitera de laisser le sol à nu. Lorsqu'il n'est pas protégé en totalité par un couvert végétal (arbustes, vivaces, prairies...), il conviendra de le recouvrir avec un paillage. Les paillages peuvent être organiques, minéraux et ou lorsque cela s'avère nécessaire plastique ou textile.

On privilégiera l'utilisation de paillage organique en particulier ceux issus du broyage des déchets de taille sous réserve qu'ils soient exempts de maladies et/ou de ravageurs. Outre la valorisation de ces déchets verts, leur utilisation permet de créer un apport de matière organique favorable au sol.

Les paillages ont un rôle important notamment concernant :

- la réduction des arrosages, en limitant l'évaporation et de transpiration des végétaux. Il permettra d'absorber l'eau et de maintenir l'humidité du sol.
- la réduction du développement des adventices, limitant ainsi les désherbages.
- la protection du sol des aléas climatiques en évitant le tassement du sol, et la formation d'une croûte imperméable en surface empêchant l'eau de pluie ou d'arrosage de s'infiltrer.
- la création de lieux propices aux insectes utiles en leur offrant un refuge.
- l'amélioration de la structure du sol en utilisant des matières organiques qui finiront par se décomposer en humus.
- la réduction des stress ressentis par les végétaux.
- la vie microbienne du sol, en limitant les écarts importants de températures.

## *Exemples de paillages organiques*




***1.*** *Bois Raméal Fragmenté*




***2.*** *Cosses de cacao*




***3.*** *Cosses de sarrasin*




***4.*** *Écorses de pin*

## *Exemples de paillages minéraux*




***5.*** *Pouzzolane*




***6.*** *Gravier*




***7.*** *Brique pilée*




***8.*** *Éclat de pierre de Rognes*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# PAILLAGE ET PROTECTION DE SOL

### *Les principes généraux aux paillages*

- Les paillages issus de la valorisation de déchets de taille, comme le Bois Raméal Fragmenté, (BRF) peut tolérer en mélange des résineux à hauteur de 15 % maximum de produit fini.
- Les paillages sont étalés de façon uniforme et homogène afin de former une couche dont l'épaisseur varie entre 3 et 10 cm en fonction des matériaux choisis.

### *Confort & Sécurité :*

- Toute utilisation de paillage, en particulier de paillage minéraux, de diamètre trop élevé pouvant servir de projectile sera proscrit. La granulométrie ne devra pas excéder 3 cm de diamètre.
- Dans la même logique, il sera proscrit l'utilisation de galets et autres cailloux.

# ENGRAIS & AMENDEMENTS

Les fertilisations et amendements sont effectués au regard de l'état du sol ou du substrat en place.
Globalement on privilégiera des matières organiques et minérales naturelles issues de la valorisation des déchets verts. Le compostage sur le quartier pourra représenter une source d'approvisionnement intéressante à privilégier afin de traiter une partie des déchets produits sur le quartier en vu de les réutiliser localement.
Des analyses de sols pourront être nécessaires afin de trouver la réponse la plus appropriée pour optimiser les apports d'engrais et d'amendements. En fonction des spécificités de chaque situation, il pourra être privilégié des apports d'engrais organiques de type biologique, des amendements minéraux et/ou organiques voire parfois les deux.

***Les engrais*** *améliorent les propriétés chimiques du sol en apportant des éléments majeurs, secondaires et des oligo-éléments.*
*exemples : azote, phosphore, potassium...*

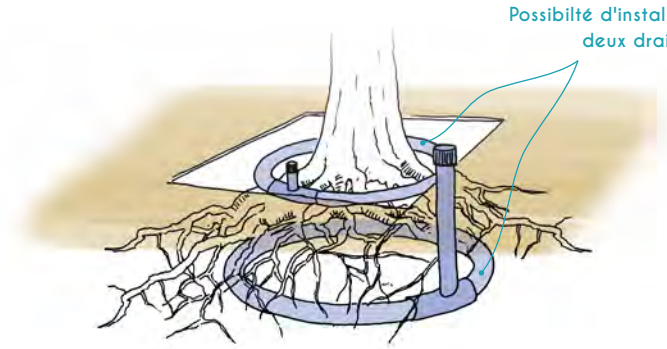
***Les amendements*** *améliorent les propriétés physiques, chimiques et biologiques des sols.*
*exemples : sable, tourbe, limon, chaulage, fumier, compost...*


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# L'ARROSAGE

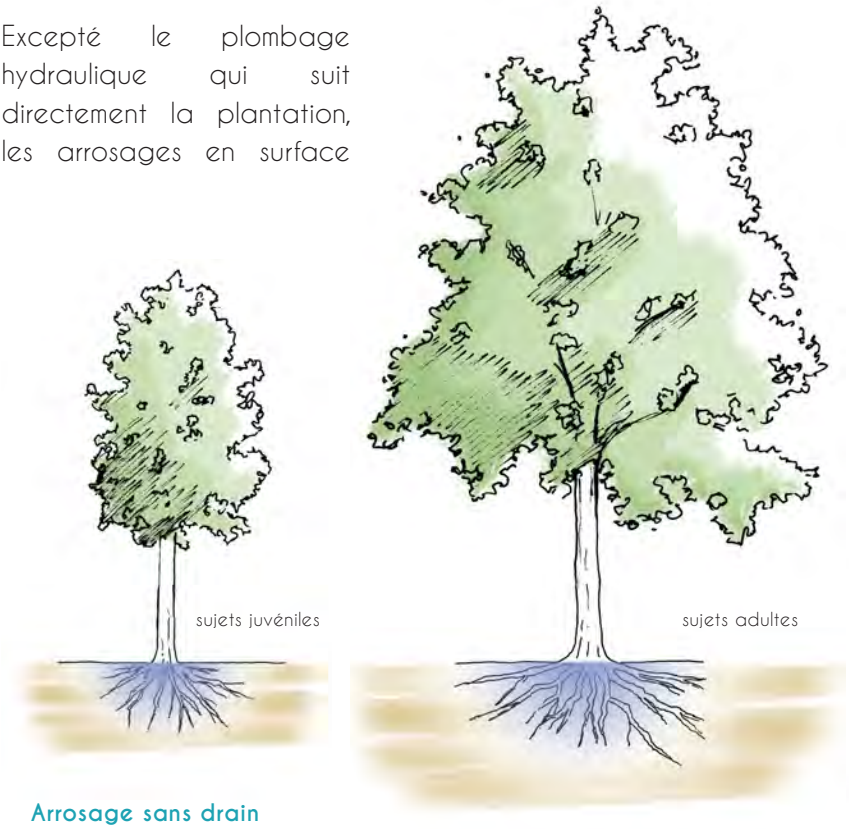
## Des drains d'arrosage pour les arbres

A la plantation des arbres, on mettra en place un système de drainage disposé dans le sol à proximité de la rhizosphère. Il permet d'apporter l'eau d'arrosage directement au niveau des racines et évite donc à ces dernières de se développer au niveau du sol. Il permet aussi d'apporter l'air et le cas échéant des engrais liquides nécessaires.



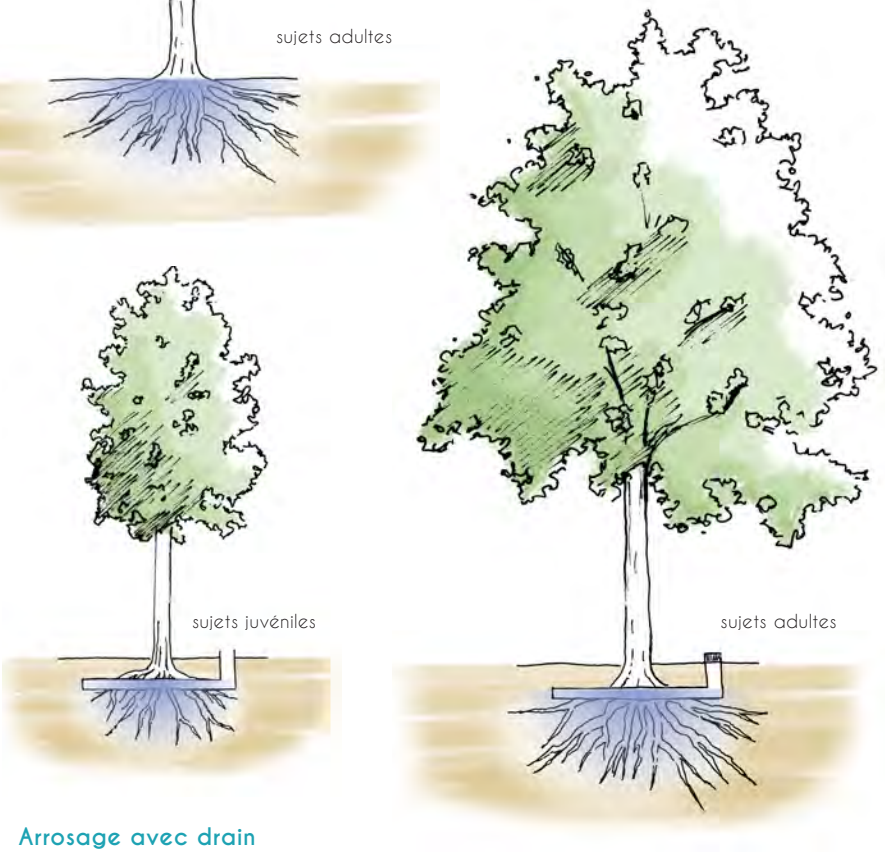

Excepté le plombage hydraulique qui suit directement la plantation, les arrosages en surface sont rarement efficaces, compactant le sol et empêchant l'eau d'arriver au niveau des racines. Les végétaux peuvent alors souffrir rapidement de sécheresse.

En l'absence de ce type de système les racines des arbres se développent superficiellement est peuvent entraîner des altérations au niveau des revêtement de sol.




Arrosage sans drain

**L'arrosage par drain permet de faire des apports d'eau plus efficace et de favoriser le développement racinaire en profondeur.** Les racines ainsi éloignées de la surface du sol risquent moins d'endommager les revêtements.




Arrosage avec drain



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# L'ARROSAGE

## Du goutte-à-goute pour les arbustes et les vivaces

Suite au plombage hydraulique, de plantation des arbustes et des vivaces (qu'il s'agisse de haies ou de massifs), il conviendra de prévoir un système d'arrosage sous forme de goutte-à-goutte.

Ce type d'arrosage permet de garantir une bonne reprise des végétaux et de conforter leur implantation notamment durant les premières années qui suivent leur plantation.

Tous les végétaux n'ont pas les mêmes exigences d'arrosage. Ainsi, afin de délivrer la juste quantité d'eau nécessaire à chaque essence, il conviendra de bien choisir en amont le matériel à mettre en oeuvre. Une parfaite adéquation entre végétal utilisé et matériel d'arrosage devra être recherchée pour toutes les créations d'aménagement paysager.

Le choix d'un système autorégulant, prépercé, autoperforant, du diamètre des tuyaux, goutteurs à débit fixe, goutteurs à débit réglables... devra se faire en fonction des besoins.

L'arrosage sera également à adapter aux besoins des plantes, en fonction de leur croissance. La période, les horaires, les quantités et la fréquence d'arrosage sont des éléments importants à prendre en compte afin que les apports d'eau optimum.

Ainsi, il conviendra d'éviter les arrosages pendant les périodes chaudes de la journée mais de les privilégier en fin de journée ou tôt le matin.



tuyau pour goutte-à-goutte





détails de tuyaux goutte-à-goutte prépercés

## Système d'arrosage intégré pour les pelouses et les prairies

Il conviendra d'accompagner la création d'espaces engazonnés, par la mise en oeuvre de système d'arrosage intégré. Bien que peu adapté au contexte urbain et climatique du quartier, l'implantation de surface raisonnable de pelouse peut être envisagée pour accompagner un aménagement, créer un espace ouvert ludique frais et accueillant...

Ces systèmes d'arrosage devront faire l'objet d'attentions particulières depuis leur conception jusqu'à l'entretien afin de calibrer parfaitement le réseau et de choisir le matériel le plus adapté, d'effectuer les réglages nécessaires afin d'optimiser les apports d'eau et d'éviter tout gaspillage.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# L'ARROSAGE

En fonction des surfaces et de la configuration des lieux il conviendra d'utiliser :

- des tuyères dont la portée est comprise entre 0,6 et 6 mètres environ
- des turbines dont la portée est comprise entre 4 et 16 mètres environ
- des arroseurs à impact dont la portée est comprise entre 13 et 17 mètres environ.

A l'instar des arbustes et vivaces, la période, les horaires, les quantités et la fréquence d'arrosage seront à prendre en compte pour optimiser les apports et éviter le développement de maladies et/ou de ravageurs (fils rouge...).

Ainsi, on privilégiera les arrosages tôt le matin pour favoriser l'absorption de l'eau réduire l'évaporation et permettre un ressuyage suffisant aux heures les plus chaudes de la journée.










### *Les principes généraux*

- Pendant certaines périodes de l'année, l'arrosage s'avère inutile, car les précipitations suffisent à couvrir les besoins des végétaux. Le suivi des espaces irrigués est donc indispensable et doit être adapté en conséquence. La réduction de la consommation d'eau passe préalablement par une meilleure gestion de la ressource.

### *Confort & Sécurité :*

- Le matériel sera choisi en fonction de sa capacité à résister aux sollicitations du temps et aux dégradations (volontaires ou non). Pour cela, une gamme d'arroseurs escamotables sera privilégiée.
- Les regards techniques devront autant que faire se peut se trouver dans des endroits sécurisés dont l'accès est contrôlé.
- L'emploi de goutte-à-goutte autoperforant est à proscrire afin d'éviter toute dégradation et altérations volontaires ou non du système d'arrosage.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les préconisations architecturales



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Mettre en valeur le patrimoine bâti

## NOTE D'INTENTION(S) // LA PHILOSOPHIE DE LA CHARTE

### Quelles marges de manoeuvre ?...

Encagnane est un quartier à l'architecture homogène, dans lequel il reste peu d'espace mobilisable pour de la construction neuve. En dehors du vaste projet Phare et Balise, qui est un projet de renouvellement urbain d'envergure, peu de poche subsiste pour de nouvelles réalisations. Il ne s'agira pas de proposer des interventions démesurées, ou irréalisables, mais de petites actions ponctuelles qui cumulées, permettront d'améliorer l'image de l'immeuble, et plus largement l'espace de la rue.

La dominante de "privé" ne permet pas non plus d'imposer une action lourde. C'est l'engagement et la motivation de chacun qui permettra de faire évoluer l'image du quartier. Il s'agit donc de mobiliser un maximum d'acteurs (les bailleurs sociaux notamment, qui sont très présents sur Encagnane) par le biais d'actions "plausibles", qui auront une influence positive.

Les préconisations architecturales resteront donc minimes, par rapport aux préconisations d'aménagements urbains ou végétales. Il s'agira de proposer des éléments architecturaux et des techniques permettant de mettre en valeur le patrimoine existant, en prenant en compte l'identité du quartier.

### Réveler l'existant...

Les pistes d'action viseront à souligner des éléments architecturaux déjà existants, à les révéler, ou à en créer. Il s'agira parfois de mettre en volume certaines façades parfois trop lisses, de leur donner de l'épaisseur, tout en préservant leur identité.

### Agir pour l'avenir...

Les interventions inscriront ces bâtiments dans une ère nouvelle, où le végétal aura un rôle prépondérant à jouer (en façade, en applique, en toiture...), en lien avec les préoccupations liées aux changements climatiques.

Les pistes proposées dans cette charte auront également pour dessein d'accompagner "la vie" du bâtiment, pour permettre aux immeubles et aux logements de rester attractifs, en les rendant plus confortables (acoustique, thermique...) et plus esthétiques (avec des matériaux actuels...). Ces propositions devront faire l'objet d'une validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dès à présent, il est indispensable d'avoir une réflexion sur l'évolution du bâti dans ce quartier, pas seulement en termes de confort des logements, d'esthétique des façades mais aussi sur le confort d'utilisation et d'accessibilité des immeubles. Il s'agit ainsi de leur redonner une place dans le parc de logement et les rendre à nouveau attractifs, face aux dernières générations de bâtiment construits qui présentent tout le confort aujourd'hui attendu (équipements, ascenseur, extérieurs...).

Un des enjeux d'Encagnane est d'appréhender l'avenir et l'adaptation de son parc bâti au regard des évolutions sociales, sociétales, légales... (vieillissement de la population, accéssibilté PMR...).



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Animer les façades...

## DES ÉLÉMENTS RAPPORTÉS...

Donner de la dynamique aux façades lisses... On mettra en oeuvre des éléments nouveaux pour **animer et "casser la monotonie" des longues façades lisses.** Ces éléments architecturaux pourront prendre plusieurs formes:

- **balcons rapportés sur structure légère** (permettant d'équiper les logements d'espaces extérieurs),
- **colonne de distribution verticale** (permettant d'amener du confort par la création d'ascenseurs dans l'immeuble...)









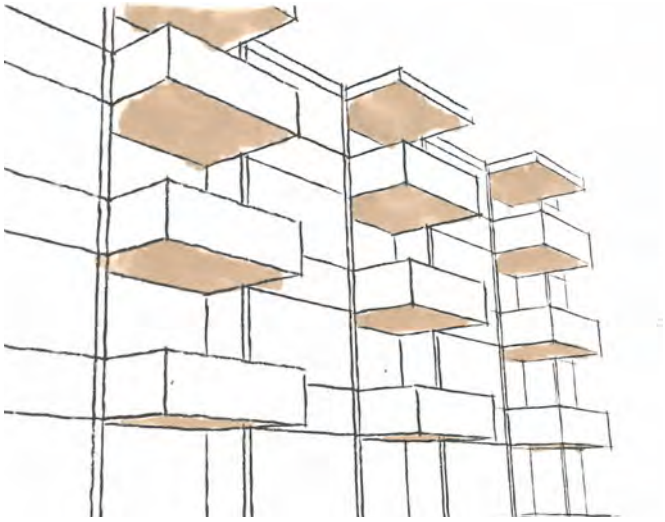



### *Les principes généraux*

- Les façades longues et lisses seront animées par des systèmes de balcons rapportés. Outre le fait qu'ils amènent un espace extérieur aux logements, ils permettent également d'apporter un côté dynamique à la façade, vue depuis la rue.
- L'emploi de matériaux (métal, bois...) et d'un vocabulaire actuel viendront inscrire le projet de réhabilitation dans son temps.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

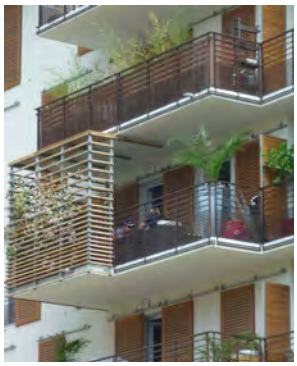


## PRENDRE EN COMPTE LES SOUS-FACES...

On portera un soin particulier au **traitement des sous-faces de balcons.** Loin d'être anodines, ces surfaces sont particulièrement visibles depuis la rue, pour le piéton. Il faut donc veiller à ne pas les négliger.

Par **l'usage de couleurs** (uniformes, ou au contraire vives et contrastées...), ou encore de **matériaux différents ou texturés** (métal, bois...), on amènera une touche de qualité à ces éléments qui **bien qu'imperceptibles, participent à la qualité de l'espace public.**













### *Les principes généraux*

- On portera un soin particulier aux sous-faces des balcons, qui sont des éléments très visibles depuis la rue (habillage matériau bois, métal..., utilisation de la couleur).

### *Confort & Sécurité :*

- Les claustras à lamelles horizontales ne devront commencer qu'à partir du second niveau. Pour ceux à lamelles verticales il n'y a pas de restriction.



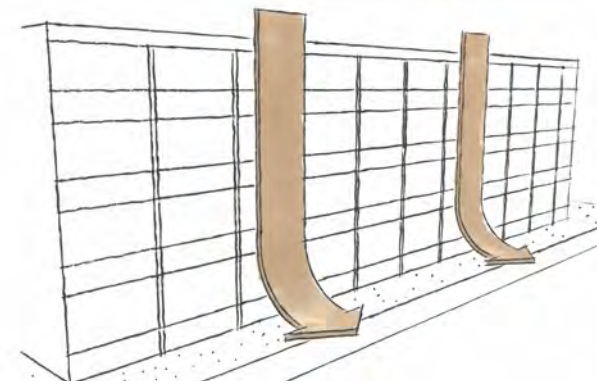
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Marquer les verticalités...

Les projets de réhabilitation seront l'occasion de "casser" l'image de façade lisse et uniforme de certains immeubles.

**Marquer les verticalités ponctuellement permettra d'installer un rythme dans la façade.** Les colonnes de circulations notamment pourront être marquées par un traitement spécifique, qui mettra en valeur l'entrée de l'immeuble.


façade lisse



## VOLUME MATIÈRE COULEUR

Les verticalités seront dessinées par la mise en oeuvre de structure permettant d'apporter du **relief et du volume aux façades.**

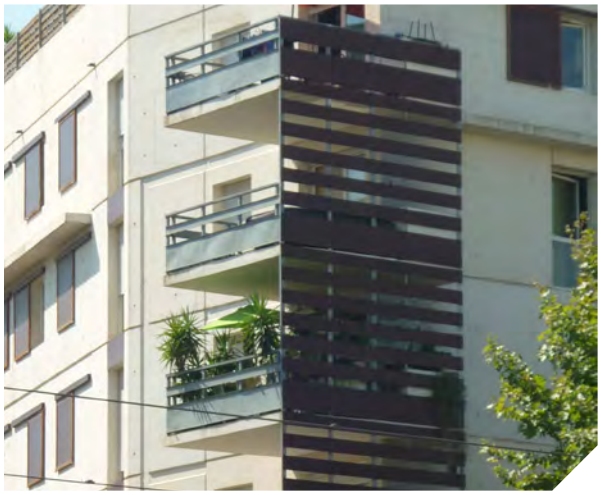
L'utilisation de matériaux différents du reste de la façade et à l'esthétique plus contemporaine, pourra également permettre d'atteindre cet objectif.

Pour cela on pourra mobiliser :

- des bardages métalliques, bois...,
- des résilles métallique, en béton ductile...,
- des gabions
- des structures métal/câble servant de support au développement des plantes grimpantes
- ...

Enfin, on pourra jouer sur la couleur (peintures, enduits...) pour remplir ce rôle.





### *Les principes généraux*

- Marquer les colonnes de circulation, par des traitements spécifiques dans la façade: matériaux différent, sur-épaisseur, volume rapporté... Ces verticalités seront prolongées par les aménagements urbains.
- Il s'agit d'apporter une lisibilité simple aux fonctions, tout en amenant du rythme à la façade qui participe à l'espace public.



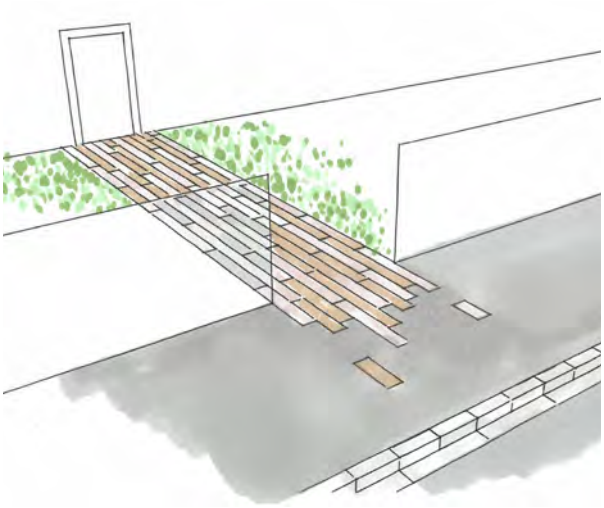
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# ... et les entrées

Le "traitement différencié" ne s'arrêtera pas au bas de la façade. **Il s'agira de poursuivre l'accompagnement du piéton jusqu'à l'espace de la rue.**

Un travail d'accompagnement progressif depuis l'espace privé jusqu'à l'espace public sera ainsi dessiné, à partir des "éléments structurants" que représentent les colonnes de circulation. On encouragera et on marquera le lien entre l'architecture et les aménagements paysagers. Il y aura un dialogue entre les deux.

La lisibilité des espaces et des fonctions en sera renforcée.



## LES ENTRÉES

L'interface entre l'espace public et l'espace privé sera soigné.

Le **cheminement sera traité en cohérence avec les trames du bâti mises en valeur, les éclairages mis en oeuvre et le cheminement piéton. Une "arche" ou "porte" sera aménagée, afin de souligner les entrées.**

Des systèmes de grilles basses auront un rôle dissuasif, sans "enfermer" les immeubles. L'écueil serait de cloisonner toutes les résidences, rendant ce quartier autrefois ouvert, parfaitement étanche...





### *Les principes généraux*

- Tous les éléments seront pris en compte dans le dessin général: traitement de sol, éclairage, mobilier urbain, traitement des limites séparatives, traitement des entrées et de la colonne de circulation dans l'immeuble.
- Les entrées seront traitées avec des matériaux qualitatifs, en lien avec les aménagements paysagers (matériaux de sol, éclairage, mobilier...)
- Le cheminement piéton sera dessiné afin d'accompagner la progression du piéton de l'espace public vers l'espace privé (et inversement). On cherchera la continuité entre les éléments.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# La végétalisation des façades




1

Les façades aveugles: une autre opportunité de venir animer l'espace public. On cherchera à **végétaliser les façades aveugles** peu intéressantes, ce qui apportera du "volume" aux parois, tout en apportant une "vue sur le vert" aux logements d'angle. Double intérêt: cette action permet d'apporter du végétal dans le quartier, tout en animant les façades lisses.


2


3


4

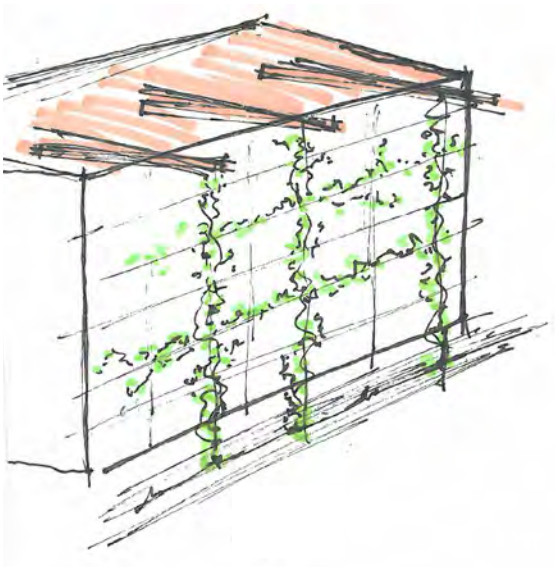

5

*LES PRINCIPES GÉNÉRAUX*

- Quand c'est possible, les murs pignons aveugles qui ne présentent pas de qualité particulière, pourront être végétalisés à l'aide de plantes grimpantes sur câbles, ou encore de structure type «mur végétal».



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019



Plus économes en eau, avec une mise en oeuvre plus simple et moins onéreuse que les murs végétaux, le système de végétalisation par grimpante le long de câbles ou de structure légère permettra de végétaliser facilement tout ou partie d'une façade aveugle.

Une paroi verticale végétale améliore le cadre de vie, amène une dynamique dans l'espace public (les couleurs évoluent au fil des saisons), et crée du volume sur la façade.


1

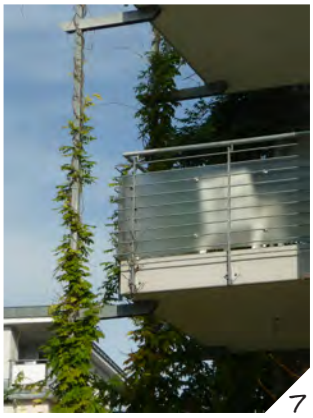

2


3


4


5


6


7

### *Les principes généraux*

- Des systèmes de câbles tendus ou de structure légère (métal, treille...), accueillent des plantes grimpantes locales, peu exigeantes en arrosage et en entretien.
- Cela amène :
  - confort (rôle de protection solaire l'été, si placées sur des balcons),
  - animation de la façade (couleurs, parfums...),
  - mise en valeur de certains éléments architecturés (volumes de balcons en applique...),
  - confort dans le cadre de vie (végétalisation plus présente dans le quartier et profitant à tous: le piéton, l'habitant depuis le logement...)



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# La protection solaire des espaces extérieurs...

La protection solaire nécessaires pour les espaces extérieurs des façades sud, sera l'occasion de donner une identité à chaque immeuble. **On privilégiera les stores bannes verticaux sobres, s'inscrivant dans le plan de la façade et implantés en partie "externe" de la loggia**. Pour une meilleure insertion paysagère, on évitera quand c'est possible, les stores inclinés, dépassant du nu de la façade.

On intégrera au mieux ces systèmes avec ou sans coffre, dans la composition architecturale du bâti.

**Remarques :**

- Le choix de la couleur sera déterminant (les tons jaune/orangé attireraient les insectes et protégeraient moins de la luminosité, alors que les couleurs sombres auront tendance à assombrir l'intérieur des appartements)
- Les toiles à motifs (rayures ou autre) sont moins actuelles, mais offrent l'avantage de rendre plus discrètes les tâches et traces d'usure du temps...
- On choisira un modèle facilement trouvable dans quelques années...

Les stores peuvent également être l'occasion d'apporter un brin d'originalité à l'immeuble (par un jeu de couleurs différentes par exemple...)









*Les principes généraux*

- Une implantation en partie "externe" de la loggia dans le plan de la façade
- Une pose verticale, un store guidé ou sur rails



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Le traitement des pieds d'immeuble

Les projets de réhabilitations seront l'occasion d'apporter plus de confort aux logements, notamment par le biais de SITE (Système d'Isolation Thermique par l'Extérieur).

**Elles permettront également de mettre en oeuvre des matériaux inscrivant le projet dans "son temps"** (utilisation de plaques texturées, usage de bois, de métal...), apportant un signal positif de modernité, dans le changement d'image de l'immeuble.

Toutefois ces systèmes d'isolation par l'extérieur montrent des limites en termes de pérennité, notamment aux endroits les plus exposés (pieds d'immeubles, murs "à hauteur d'homme", entrées...).

On évitera les enduits sur isolant souple, qui ne sont pas pérennes (panneaux isolants en polystyrène recouvert d'un sous-enduit mince armé revêtu d'un RPE - revêtement plus épais). Les plaques ont tendance à se bomber, se décoller, s'arracher... Le parement s'écaille, pèle. Les plaques sont très sensibles aux intempéries, aux chocs thermiques (certaines façades étant plus exposées) et aux dégradations accidentelles ou volontaires.

On **privilégiera les systèmes d'isolation sur structure rapportée**, avec des plaques "dures" sur isolant. **Un soin particulier sera accordé aux endroits les plus sensibles** (angles, raccords...). **On privilégiera un matériaux plus résistant dans toute la partie basse des bâtiments** (type panneaux béton lourd), jusqu'à hauteur d'homme, pour éviter les dégradations tout en amenant une qualité esthétique.









*Les principes généraux*

- On privilégiera une isolation par l'extérieur fixée sur une structure et non collée sur la façade (ce système étant plus sujet aux intempéries, désordres, et étant moins pérenne).
- On privilégiera un matériau "dur" en pieds d'immeuble, pour plus de pérennité. On accordera un soin particulier aux endroits les plus sensibles (angles, raccords...)



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# LES TOITURES VÉGÉTALISÉES

## Près de 10 hectares mobilisables !

Sa configuration architecturale fait d'Encagnane un quartier unique à Aix-en-Provence. En effet, c'est le seul quartier à posséder des toitures terrasse sur la quasi-totalité des bâtiments. Ce-sont près de 10 hectares soit environ 20 terrains de football qui pourraient être végétalisés.

Même si ces chiffres restent théoriques et qu'il faudrait y soustraire les surfaces inexploitables pour des raisons technique et de sécurité notamment, il n'en reste pas moins un potentiel de verdissement important à mobiliser.

## Trois typologies de toitures végétalisées

Pour la réalisation de toiture verte, on distingue trois types de végétalisation. Le choix sera principalement conditionné par l'épaisseur du substrat que l'on pourra mettre en oeuvre au regard de caractéristiques du bâtiment.

### La végétalisation intensive

C'est un type de culture dans des bacs pouvant atteindre 1 ou 2 mètres d'épaisseur. La culture intensive peut permettre la culture d'arbres tels les arbres fruitiers décoratifs ou nains. De manière générale, il est recommandé de leur poser des haubans pour résister aux grands vents. Ces systèmes devraient toujours être munis d'arrosage automatique pour assurer la survie des arbres. Le volume d'agrégats est souvent réduit à 40 % pour faire place à plus d'éléments nutritifs.



### La végétalisation semi-intensive

C'est une plantation d'épaisseur moyenne qui sera équipée d'un système d'arrosage automatique goutte-à-goutte situés sous le substrat de culture entre le géotextile filtrant et le géotextile anti-racine. Le substrat absorbe les gouttes d'eau pour humidifier les racines sans réduire leur oxygénation. Très économe en eau, ce système ne crée presque pas d'évaporation. Ce type de culture peut mélanger couvre-sols, plantes à fleurs ou à feuillage, légumes et même de petits arbustes ou des grimpants. Le substrat d'une culture semi-extensive est généralement composé d'environ 50 % d'agrégats poreux.



### La végétalisation extensive

Il s'agit d'un type de plantation sur substrat de 10 à 15 cm d'épaisseur qu'on équipera d'un système d'arrosage pour pallier aux manques d'eau sévères en cas de sécheresse prolongée. Cette plantation utilise surtout des couvre-sols très rustiques capables de supporter des sécheresses et qui prennent rapidement de l'expansion pour ombrager le sol et le stabiliser par leurs racines Son substrat de culture contiendra jusqu'à 70 % d'agrégats poreux, en volume, afin de conserver le plus d'eau possible.





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | Végétalisation intensive | Végétalisation semi-intensive | Végétalisation extensive |
|---|---|---|---|
| Epaisseur du substrat | > 30 cm | de 30 cm à 10 cm | < 10 cm |
| Poids du complexe de végétalisation | > 600 kg/m2 | 150 à 350 kg/m2 | env.100 kg/m2 |
| Support admissible | béton | béton / acier / bois | béton / acier / bois |
| Pente maximale | 5 % | 20 % | 30 % |
| Choix de végétation | très large | large | restreint |
| Coût global indicatif | 360 à 2700 €/m² | 270 à 1500 €/m² | 180 à 380 €/m² |
| • Phase préalable de conception :<br>• Travaux préparatoires :<br>• Matériaux et végétaux :<br>• Réalisation : | *7.5 % à 15 % du coût total*<br>*80 à 130 €/m²*<br>*175 à 2050 €/m²*<br>*70 à 160 €/m²* | *7.5 % à 15 % du coût total*<br>*80 à 130 €/m²*<br>*115 à 1000 €/m²*<br>*40 à 100 €/m²* | *7.5 % à 15 % du coût total*<br>*80 à 130 €/m²*<br>*55 à 115 €/m²*<br>*25 à 70 €/m²* |
| • système d'arrosage<br>• clôture et garde corps | *18 à 35 €/m²*<br>*35 à 80 €/m²* | | |
| Entretien (coûts moyens indicatifs) | 10 à 18 €/m²/an sur toute la durée de vie | | 10 à 18 €/m²/an pendant les 2 premières années |

## De nombreux avantages...

La végétalisation des toitures possède de nombreux atouts, aussi bien à l'échelle individuelle (résidence, bâtiment, appartement...) qu'à l'échelle du quartier voire de la ville.

**Intérêt écologique et sanitaire :**

- améliorer la qualité de l'air urbain,
- réduire des îlots de chaleur urbains,
- accroître la surface d'espaces verts,
- préserver la biodiversité et participer aux continuités écologiques,
- réguler les eaux de pluies,
- filtrer et une épurer les eaux de pluies.

**Impact technique :**

- protéger l'étanchéité en préservant les matériaux imperméabilisants des ultraviolets (UV) et du rayonnement thermique solaire,
- garantir une isolation phonique grâce au substrat formé par la terre végétale qui est un des meilleurs isolants acoustiques.

**Impact sur le confort saisonnier :**

- protéger contre les chocs thermiques,
- assure une inertie thermique permettant de réaliser d'importantes économies d'énergie.

La température de la toiture influence la température intérieure et donc les besoins en chauffage et en climatisation.

Sans oublier les impacts paysager et social que peuvent apporter ce type d'installation.

## ... mais des précautions à observer

Malgré tous les avantages que procure la végétalisation des toitures, il existe des contraintes techniques (objectif à atteindre, localisation, caractéristiques du toit et plus largement de la structure portante...) qui sont à considérer dès la conception d'un projet de végétalisation.

L'inconvénient majeur reste le poids ; la solution retenue devra répondre aux contraintes techniques.

**Pour cela, il convient de privilégier sur les bâtiments existants une végétalisation extensive ou semi-intensive.**

**Toutefois, pour les constructions neuves, la végétalisation des toitures pourra être anticipée et intégrée aux réflexions dès la conception des bâtiments. Ainsi, les trois typologies existantes (extensive, semi-intensive et intensive) pourront être envisagées.**



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Composition d'une toiture végétale type

1. la **structure portante**. Elle doit supporter le poids de l'ensemble de l'installation prévue, qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie notamment,
2. un système permettant de bloquer la vapeur et de réduire la condensation.
3. une **isolation thermique** permettant de compléter la toiture. Cette dernière vient sous l'étanchéité,
4. une **couche d'étanchéité** (membrane imperméable), résistante à la pénétration racinaire, pour éviter que les racines traversent le toit et protéger le bâtiment,
5. une **couche de drainage/stockage et de filtration**. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines.
6. un **substrat de croissance ou couche de culture**, préféré à la terre naturelle, qui devient trop lourde quand elle se gorge d'eau.
7. une **couche végétale**. La végétalisation sera choisie en fonction du type de toiture végétalisée à mettre en place. Ce choix sera principalement guidé par la capacité (résistance mécanique) des bâtiments en tant que structure portante. Les essences seront adaptées aux exigences du climat méditerranéen et au contexte urbain.

*Schéma de principe des éléments de composition d'une toiture végétalisée type*

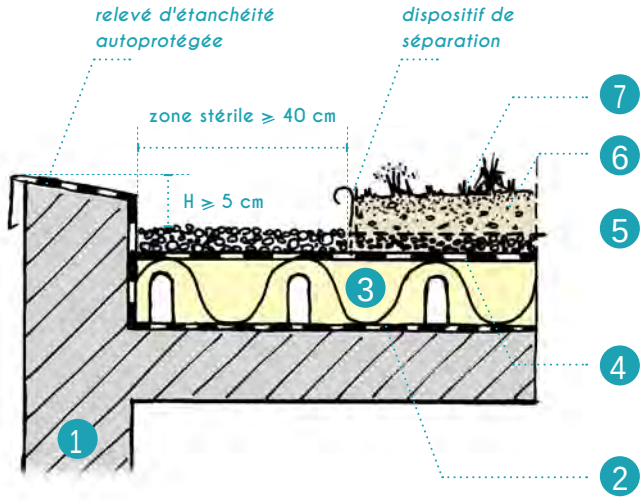
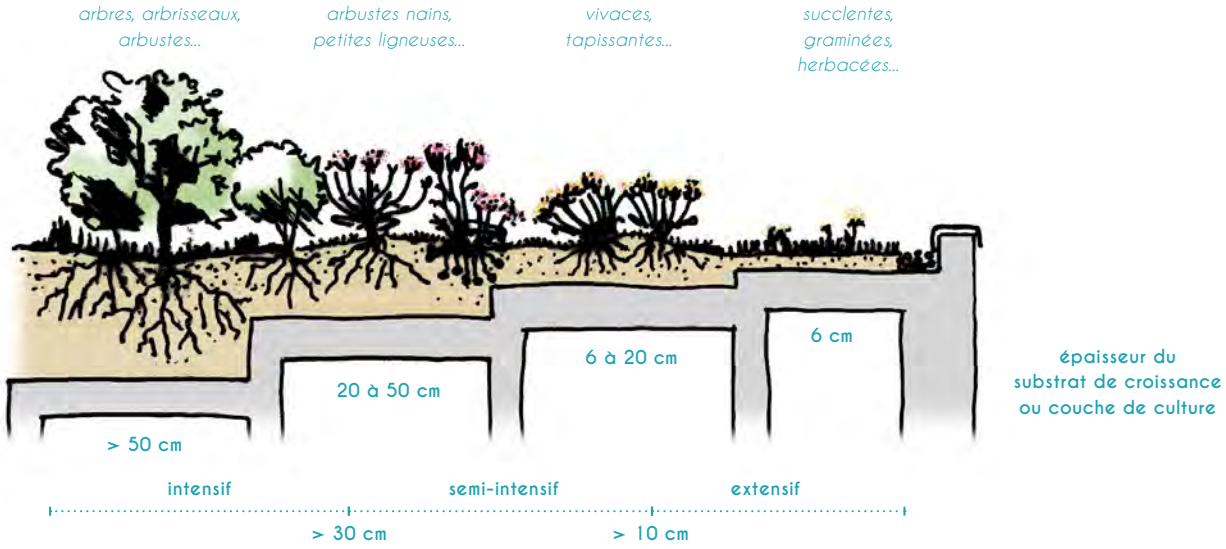



*Schéma de principe entre la forme de végétalisation et l'épaisseur du substrat*





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Palette végétale : les toitures végétalisasées

**Avant toutes plantations, lors de la mise en oeuvre de toitures végétales, les essences sélectionnées devront faire l'objet d'une validation par les Services Espaces Verts de la ville d'Aix-en-Provence.**

**Il est par ailleurs entendu que les espèces envahissantes et allergènes seront à proscrire.**

## Exemple d'association végétale pour une toiture de type intensif

Pour le choix des arbres et des arbustes, la palette végétale présentée précédemment servira de référence. elle pourra être complétée par d'autres essences comme des arbres fruitiers par exemple.

## Exemple d'association végétale pour une toiture de type semi-intensif



1. *Aphyllanthes monspeliensis*
2. *Camphorosma monspeliaca*
3. *Dianthus sylvestris longicaulis*
4. *Euphorbia characias*
5. *Euphorbia spinosa*
6. *Fumana thymifolia*
7. *Halimione portulacoides*
8. *Helianthemum nummularium*
9. *Helichrysum stoechas*
10. *Iris lutescens*
11. *Melica minuta*
12. *Phagnalon saxatile*
13. *Phagnalon sordidum*
14. *Piptatherum caerulescens*
15. *Rosmarinus officinalis*
16. *Stipa eriocaulis*
17. *Teucrium chamaedrys*
18. *Teucrium lusitanicum*
19. *Teucrium polium*
20. *Thymus vulgaris*

## Exemple d'association végétale pour une toiture de type extensif



1. *Sedum acre*
2. *Sedum album*
3. *Sedum sediforme*
4. *Sedum sexangulare*
5. *Sedum spectabile*
6. *Sempervivum sp.*
7. *Sempervivum montanum*
8. *Umbilicus rupestris.*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les préconisations d'aménagement urbain



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Changer la perception du quartier et affirmer l'image d'Encagnane

Le quartier d'Encagnane s'inscrit dans une commune qui présente une identité, largement portée par les choix d'aménagement, le mobilier urbain, les revêtements de sol... Il est toutefois victime d'une image très "routière", notamment liée à l'utilisation excessive de l'enrobé.

Il s'agira de révéler une autre facette d'Encagnane, notamment en limitant la place du goudron.

Pour cela, on dissociera les fonctions par un traitement spécifique des différents espaces de la "rue" (bande de roulement, stationnement, trottoir).

Dans un souhait d'homogénéité et de cohérence à l'échelle du quartier, les aménagements seront composés autour de trois matériaux :

- **l'enrobé**
- **la pierre naturelle**
- **le béton désactivé**

Ces matériaux seront déclinés et priorisés en fonction des intentions d'aménagement recherchées dans les différents espaces.

Le mobilier participe pleinement à l'esprit du lieu. Dans un souci de cohérence, le mobilier préconisé s'inspirera du contexte (espaces de détente, rue, aire de jeu...), ou à défaut, sélectionné dans les gammes de mobilier utilisés par la commune.

Le choix de ces mobiliers a été élaboré en partenariat avec les services concernés de la Ville, et en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.












Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les espaces du quotidien




*Les intentions*

- lisibilité, simplicité et pérennité des matériaux
- préférer un traitement sobre avec une mise en oeuvre soignée, adaptée et reproductible à l'échelle du quartier
- circulation/trottoir/stationnement: différencier les matériaux
- mettre en valeur les entrées

## Matériaux et revêtements

**La bande de roulement de la chaussée** sera en **enrobé (1)** et sera différenciée du stationnement.

**Les espaces de stationnement** seront en **pavé béton foncé drainant (2)** afin de limiter l'aspect routier du traitement. On privilégiera des matériaux aux teintes sombres dans un souci de cohérence pour ces espaces utilisés par la voiture. De plus, ces choix permettront d'adapter les revêtements aux sollicitations et limiter ainsi les impacts liés à l'usage de la voiture (déformation liée à la giration, marque de pneus, d'huile…).

**Les trottoirs**, quant à eux, seront en **enrobé fin** (colorés…) **(3)**.

**La jonction entre la partie circulée et le trottoir** sera assurée par des **bordures en béton (4)** :

- pour les **trottoirs non franchissables**, on associera une **bordure de trottoir** (type T1 ou T2) **et un caniveau à simple pente** (type CS1 ou CS2).
- pour les **trottoirs franchissables** (les entrées des résidences par exemple), **des bordures d'accotement franchissable avec caniveau simple pente intégrée** (type AC1 ou AC2) seront choisies.

**Les accès** (entrées d'immeubles et de résidence) feront l'objet d'un traitement de sol spécifique afin de les mettre en valeur. Il s'agir de faire ressortir par la matière et la couleur la spécificité de ces espaces. Ces dessins successifs auront pour effet d'accompagner et de marquer les entrées d'immeubles d'une part et d'instaurer un rythme dans le linéaire du trottoir. On distinguera ainsi:

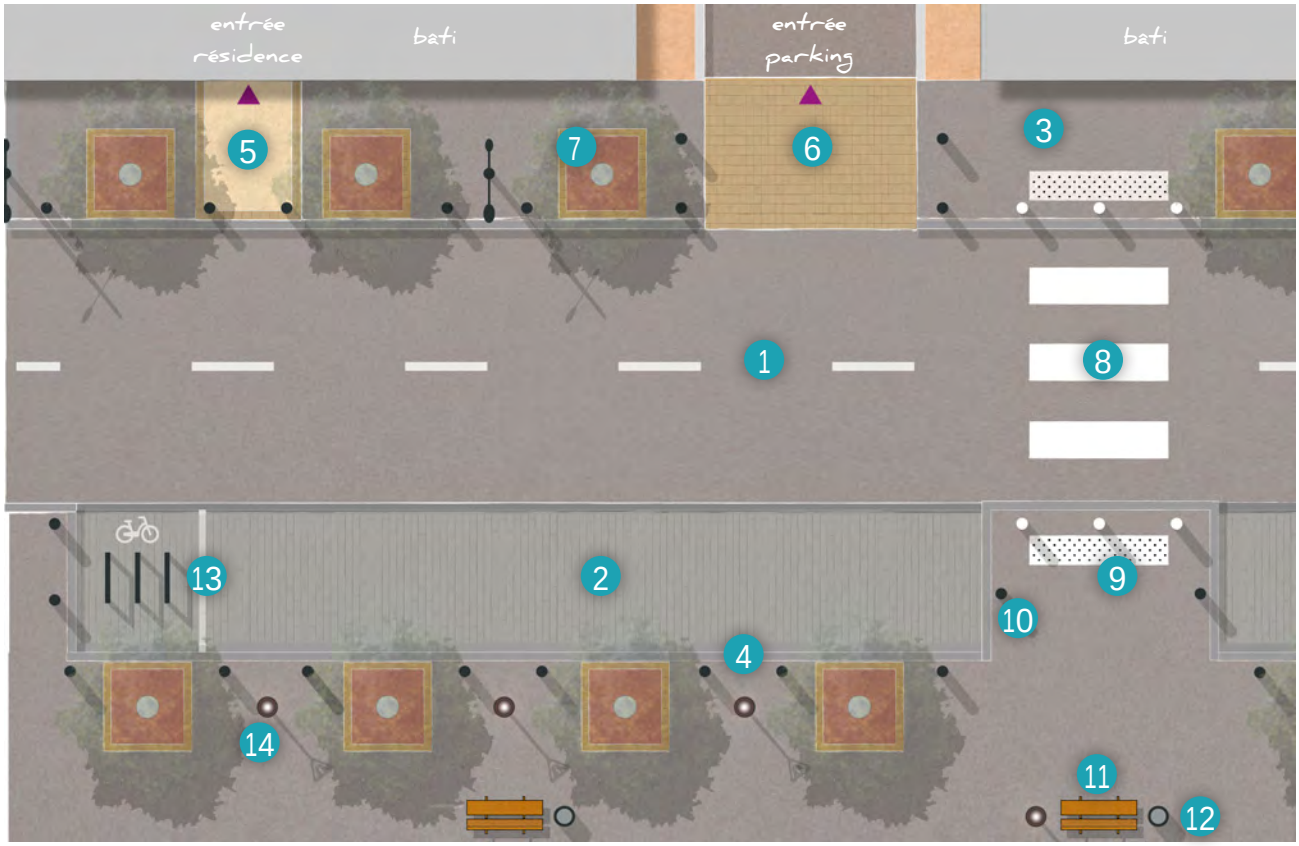
**les entrées piétonnes d'immeuble** seront matérialisées par un **béton désactivé coloré** de teinte claire afin de le dissocier du reste du trottoir. Il sera **délimité par une ligne de pavés de pierre naturelle foncée (5).**

**les entrées circulées des résidences** (accès au parking) seront traitées avec **un pavage de pierre naturelle foncée** délimité du reste du trottoir par une **ligne de pavés coordonnés (6)**.

**Les pieds d'arbres** seront traités par la mise


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## SCHÉMA DE PRINCIPE




en oeuvre d'un **mortier drainant coloré (7)** constitué de particules de bois recyclées de type *Biodécosol, Perméo*... Ils seront délimités par une **chaînette de pavé en pierre naturelle (7)**, ou à défaut par une bordure béton.

**Les traversées piétonnes** seront matérialisées par **une peinture blanche (8)**. Elles seront signalées par des **bandes podotactiles (8)** et **des potelets à tête blanche (9)**. L'ensemble devra répondre aux normes réglementaires.

Pour des raisons de sécurité, il conviendra d'éviter d'implanter les traversées piétonnes dans les parties courbes des trottoirs.

### Mobilier

**Les potelets** seront de type Ville d'Aix **(10).**

**Les assises** (bancs et/ou chaises) seront choisies parmi la gamme de type *NEOROMÁNTICO CLÁSICO* **(11)**.

**Les corbeilles de propreté** seront de type Ville d'Aix **(12)**, un mobilier déjà présent sur la commune, dans un souci de cohérence et d'harmonie.

**Des appuis vélo** de type *CINÉO* seront installés notamment à proximité des commerces **(13).**

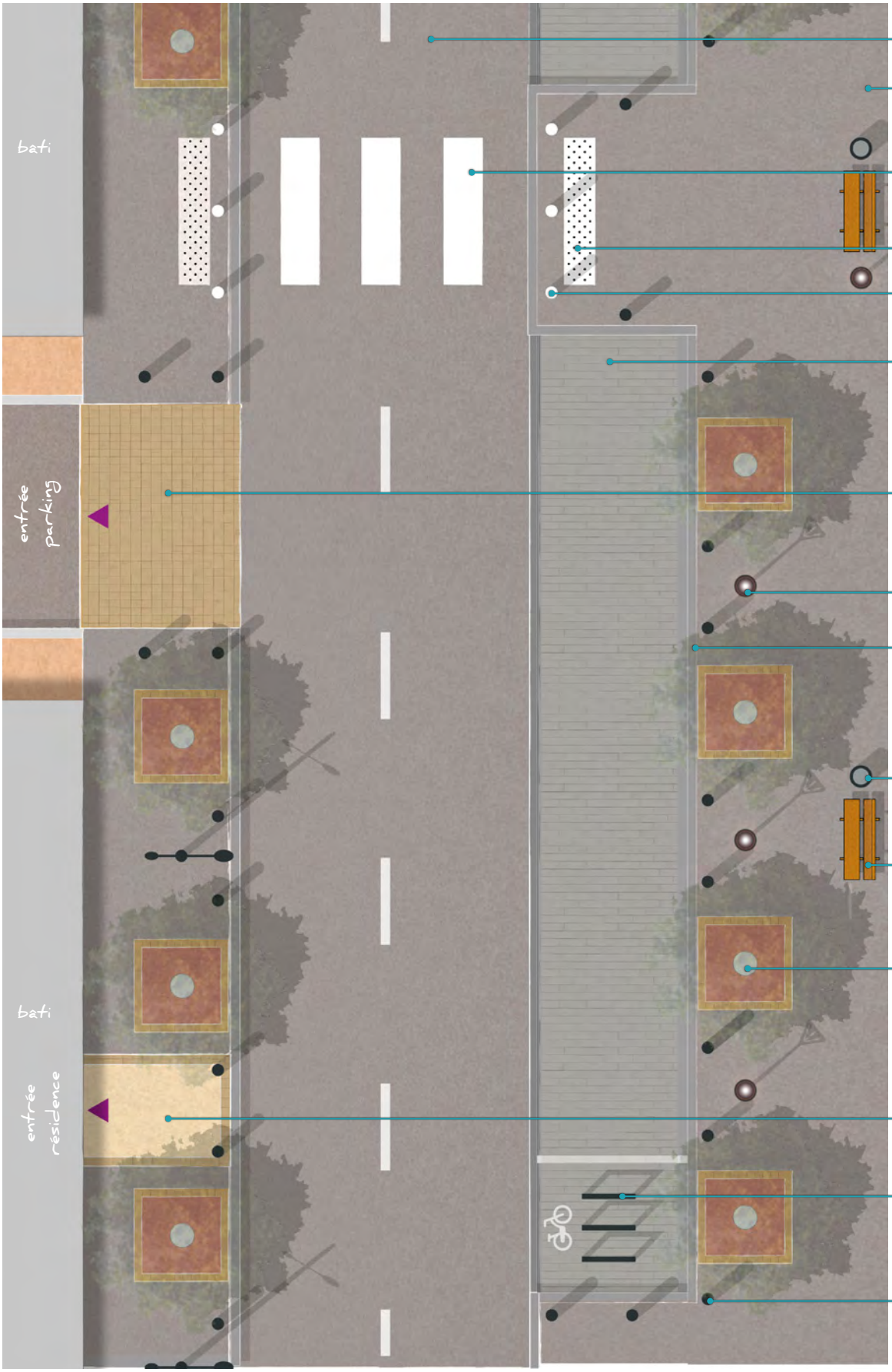
**Les candélabres** de type *AVENUE F2 LED, THORN* **(14)** adaptés à l'échelle du piéton viendront accompagner les cheminements à proximité des résidences. Ils viendront compléter les mâts existants sur le quartier.

L'ensemble du mobilier sera de couleur identique. Pour cela il devra être conforme à l'une des couleurs de RAL choisie dans le nuancier présent en annexe à la page179.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## SCHÉMA DE PRINCIPE




1 enrobé

3 enrobé fin

8 peinture blanche

8 bande podotactile

9 potelet

2 pavé béton foncé drainant

6 pavé pierre naturelle foncée

14 candelabre type *AVENUE F2 LED, THORN*

4 bordure béton

12 corbeille type ville d'Aix

11 assise de type NEOROMÁNTICO CLÁSICO

7 chainette pavé foncé + mortier drainant

5 béton désactivé clair + bordure pavé foncé

13 appuis vélo type *CINEO*

10 potelet type ville d'Aix



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Mobilier & matériaux


1


2


3


4


5


5


6


7


8


9


10


11


11


14


12


13


14



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Résidentialiser sans cloisonner !

**Encagnane est un quartier ouvert et perméable, une qualité urbaine incontestable qu'il convient de préserver** tout en répondant au besoin de résidentialisation. Bien traitée, la résidentialisation est un levier permettant d'améliorer la **lisibilité entre les espaces publics et privés**.

Derrière cette notion clé, il s'agit de répondre à l'enjeu à l'échelle de la résidence. L'objectif est de **permettre de gagner en qualité, en sécurité et de favoriser une meilleure appropriation par les résidents**.

La résidentialisation renvoit donc à un double enjeu :

- à **l'échelle du quartier**
- à **l'échelle de la résidence**

Cette résidentialisation devra être raisonnée et adaptée au contexte, **de façon à ne pas cloisonner le quartier et prendre en compte le risque inondation (ruissellement)**.

Elle passera par le choix d'une variété de solutions complémentaires permettant de trouver un juste équilibre entre le « tout fermé » et le « tout ouvert ». En effet, **la fermeture totale de l'espace avec un repli sur soi, ne résoudra pas tous les problèmes du quartier**. De surcroît, cela irait à l'encontre des principes fondamentaux de la vie en ville, basés sur les rencontres et les échanges entre individus.

*Les intentions*

- résidentialiser sans cloisonner l'espace / le quartier
- alterner mur / végétal / muret bas-végétal pour éviter la monotonie
- retenir une hauteur maximale de 1.20 m pour les systèmes de clôture (mur, grille...)

## Qu'entend-on par résidentialisation ?

On distingue deux notions différentes dans le concept de résidentialiser des espaces au profit des habitants d'un immeuble ou d'une résidence :

- l'idée de **réserver des places de stationnement**
- **qualifier les espaces** « privés communs » (pré-habitat, espace de transition...).

## Qu'attend-on de la résidentialisation ?

Les degrés de la résidentialisation à l'échelle de la résidence :

**Intention/perception :**

- Permettre d'entrer
- Dissuader d'entrer
- Interdire d'entrer

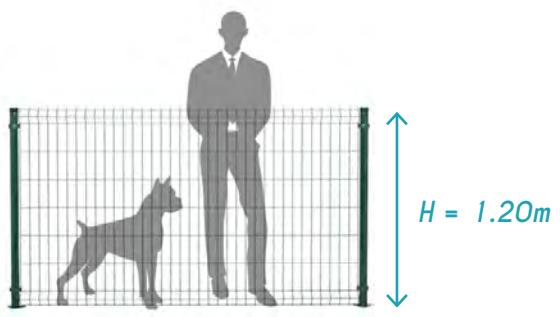
En fonction du niveau de résidentialisation souhaité, deux dimensions seront à prendre en compte.

**La dimension physique :**

- Contrôler le passage (guider)
- Empêcher le passage (filtrer)

**La dimension visuelle :**

- Occulter la vue entre l'espace public et privé (bloquer le regard)
- Filtrer la vue
- Ouverture totale (espace visuel commun entre le public et le privé)




*la clôture : pour une juste hauteur*


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Mur de clôture

Les murs **(1)** seront réalisés avec des matériaux qualitatifs et pérennes.

Ils ne devront pas excéder une hauteur de 1.20 mètres, et présenter une épaisseur de 0,40 mètre minimum.

Les murs en maçonnerie seront réalisés en moellons de pierre naturelle locale hourdés.

Ils ne devront pas représenter plus de 20% du linéaire périphérique de la parcelle et ne pas excéder plus de 10 mètres consécutifs.

Dans la limite du gabarit précédemment évoqué, seront acceptés ponctuellement :

- La construction de murs avec structure en gabions. Les matériaux utilisés seront d'origine locale (pierre de Rognes, galets de la Durance, calcaire dur…).
- La réalisation de murs en béton matricé (texturé et/ou imprimé).

## Muret de clôture bas + barreaudage/ grille acier/grillage rigide

Les systèmes de mur bas + grille **(2)** seront constitués d'un mur de soubassement ne devant pas excéder 0.20 m en moellons de pierre naturelle locale hourdés surmonté d'une grille barreaudée, pour une hauteur totale maximale de 1.50 mètres.

Pour faciliter leur intégration paysagère les éléments de barreaudage et grilles seront peints de couleur sombre en étant conforme à l'une trois gammes du nuancier (vert sombres, gris anthracites, bruns) présentées en annexe à la page179.

On évitera les grillages non qualitatifs et les matériaux peu pérennes et facilement dégradables (intempéries et incivilités), au profit de la grille barreaudée (acier traité), plus esthétique et pérennes.

Les grillages souples sont proscrits seuls, les grillages rigides sur structure métallique seront autorisés.



1



2



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Haie végétale avec barreaudage/grille acier/grillage rigide

Les barreaudages/grilles acier/grillages rigides **(1)**, devront répondre aux préconisations développées précédemment.

La partie végétale sera constituée d'une haie d'essences variées ou de grimpantes, choisies dans la palette végétale du présent document parmi les arbustes. (Cf. pages 80, 81).

La hauteur totale ne devra pas excéder 1.20 mètres. Cette solution sera à privilégier.



1

## Haie végétale seule

La haie végétale **(2)** sera constituée d'essences variées choisies dans la palette végétale du présent document parmi les arbustes (Cf. pages 80, 81). Pour la réalisation de haies, il convient de se référer aux préconisations présentées en page 78 et 79.

Il convient d'éviter au maximum les tailles géométriques systématiques afin de laisser s'exprimer librement le port naturel des végétaux.

Sa hauteur linéaire totale ne devra pas excéder 1.50 mètres. Toutefois, pour apporter du rythme dans la composition et pour une meilleur diversité écologique (plusieurs strates végétales), les haies porront être ponctuées et agrémenté d'arbres de deuxième et troisième grandeur.

Il convient toutefois, d'observer les distances réglementaires légales rappelées ci-dessous :

| Hauteur de la plantation | Distance minimum à respecter en limite de propriété |
|---|---|
| Inférieure ou égale à 2 mètres | 0,5 mètre |
| Supérieure à 2 mètres | 2 mètres |



2



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Eléments de fermeture (portillon/portail/ barrière levante automatique)

Les éléments de fermeture **(3)** devront s'inscrire dans la composition générale de la clôture afin d'obtenir un ensemble harmonieux. Ils devront s'aligner à la hauteur du dispositif de clôture choisi.

Afin d'éviter l'attente des véhicules sur la chaussée, les portails et les barrières levantes seront implantés en retrait par rapport à la limite séparative.

Portails et portillons devront être peints dans une teinte choisie dans la palette chromatique de la charte (Cf. page 179).



3

### *Principes généraux*

- Les matériaux non qualitatifs, peu pérennes et facilement dégradables (intempéries et incivilités), comme les grillages souples, les palissades… seront proscrits.
- On privilégiera une alternance des systèmes maçonnés avec des systèmes végétalisés, afin de créer un rythme dans le traitement sur l'espace public.
- Tous les éléments de ferronnerie (grilles, grillages, portails, portillons…) devront s'inscrire dans la palette chromatique du nuancier présent en annexe à la page179. **Le noir et le blanc seront formellement proscrits.**
- Pour les grilles bareaudées, on prilivigiera des modèles sans lice supérieure. Les portails seront assortis.

### *Confort & Sécurité :*

- Pour des raisons paysagères et de sécurité, tout dispositif devra être inférieur à une hauteur totale de1.50 m.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Pluie de lumière...

**Les éclairages jouent un rôle essentiel dans le ressenti de «confort» et de sécurité des espaces publics.** Ils permettent également de créer de nouvelles ambiances.

Choisis avec attention, ils permettront de traiter en douceur la transition entre l'espace public et l'espace privé grâce à des équipements et luminaires adaptés à l'échelle et aux usages du piéton (ambiances, intensité lumineuse...).

On définira **une gradation des luminaires** (Cf. schéma ci-contre), suivant la dimension et l'usage des espaces. **La volonté est d'avoir une progression en termes de hauteurs et d'intensité depuis la rue jusqu'à l'immeuble**.

## Principes généraux

Les modèles retenus prendront en compte les contraintes liées à la spécificité des espaces et l'ambiance recherchée (sécurité du piéton, soulignement d'un axe, accompagnement d'une entrée...).

La mise en lumière sera assurée grâce à la combinaison de plusieurs types de luminaires :

1. **luminaires de rue :** un modèle pour l'éclairage à **l'échelle de la voirie** (mât d'éclairage haut simple/double),
2. **luminaires des espaces privés perceptibles depuis la rue :** un modèle à **l'échelle du piéton** (candélabre),
3. **luminaires d'accompagnement :** un modèle **au niveau du sol** (jalonner le cheminement jusqu'à son "logement").

Les modèles retenus s'inscriront dans la volonté d'optimisation et d'économie d'énergie. Ils seront orientables afin d'optimiser l'éclairage et de limiter la pollution lumineuse.

On implantera les luminaires de manière à limiter l'encombrement de l'espace public.

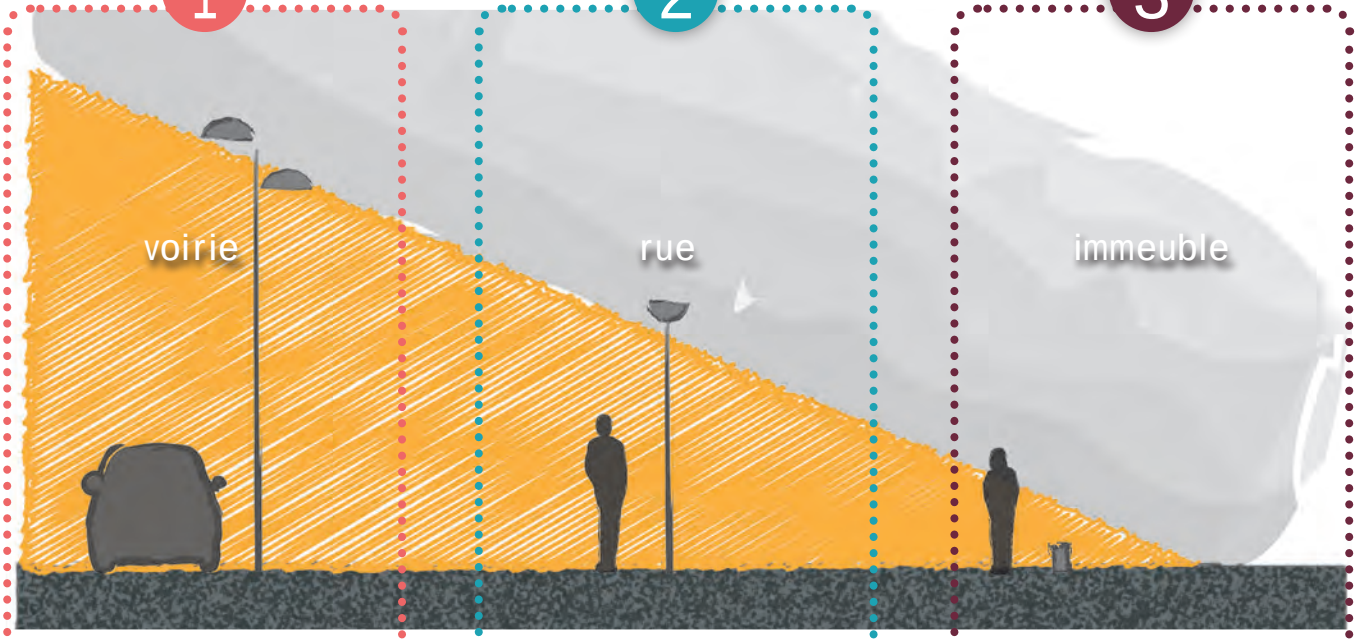
**Certains espaces singuliers comme la place Romée de Villeneuve par exemple, pourront faire l'objet de traitement lumineux spécifique par la mise en oeuvre de luminaires "signal".**
Ce traitement pourra être présent le long de la Petite Ceinture pour marquer la proximité d'équipements publics (Groupe scolaire Giono, équipement Phares et Balises...).

Par ailleurs, une mise en lumière des équipements publics permettra également leur mise en valeur.

### *Les intentions*

- Les luminaires seront implantés de manière à s'ajuster au lieu, en termes d'esthétique, de quantité et de qualité lumineuse.
- Le modèle de luminaire retenu aura une esthétique aux lignes simples et épurées.
- On privilégiera un mobilier pérenne, résistant aux dégradations et économe en énergie.
- Pour limiter les pollutions lumineuses, on privilégiera des luminaires orientables.
- Dans les espaces publics et pour les espaces d'interface public/privé, les plots lumineux et totems d'éclairage < 1m de hauteur seront proscrits.
- Afin de garantir une harmonie et une cohérence avec le reste du mobilier, les éléments d'éclairage devront s'inscrire dans la palette chromatique du nuancier présent en annexe à la page179.


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019




## PUBLIC
échelle de la voirie


mât de type «Ampera»


mât de type «Tweet S3»


mât de type «CitySoul LED»

## INTERFACES PUBLIC/PRIVÉ
échelle du piéton


candelabre de type «Avenue F2 LED»


candelabre de type «Salvi Icon»


candelabre de type «Scoop ERS»

## PRIVÉ
niveau du sol


bornes lumineuses


bornes lumineuses


spots encastrés



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Le mobilier urbain / GENERALITES

## Pas n'importe comment...

Le mobilier urbain sera implanté en dehors des cheminements praticables. D'une manière générale, **on préservera sur les trottoirs un passage de 1,50 m**, libre de tout obstacle afin d'offrir une largeur confortable pour tous (la norme légale est de 1,40 m).

Cette largeur correspond au confort minimum d'évolution d'une personne se déplaçant en fauteuil roulant (diamètre de 1,50 m pour la rotation du fauteuil), et permet à deux personnes de se croiser ou de marcher côte à côte. Cette emprise allouée au mobilier urbain jouera le rôle " **d'espace servant** "

L'espace du trottoir sera ainsi partagé en deux parties :

- l'une affectée aux cheminements piétons continus
- l'autre aux installations de mobilier

## Privilégier les endroits stratégiques...

Le mobilier urbain desservant alternativement les différents usagers, devra être à l'interface des espaces réservés aux piétons et aux automobilistes.

Il sera situé à une distance réglementaire de 0,50 m en retrait du nez de la bordure de trottoir, et s'inscrira tout naturellement dans l'alignement ou parallèlement aux autres composantes de l'espace public comme les arbres, l'éclairage public.

Afin d'éviter un effet de "quinconces", l'alignement et/ou l'implantation dans l'axe principal d'implantation des composants de l'espace public sera recherché

## L'harmonie des aménagements...

**L'implantation du mobilier se fera en cohérence avec le reste des aménagements** (calepinage et dessin des matériaux, alignements des autres mobiliers, luminaires...), pour permettre une lecture harmonieuse tout en assurant une circulation piétonne fluide.

## Quel vocabulaire?

Une harmonisation progressive pourra se faire à l'échelle du quartier, en privilégiant une gamme restreinte de mobilier. Cela ne doit pas pour autant exclure toutes propositions ou l'agrément de nouveaux modèles, s'ils répondent à certains impératifs, et en accord avec les services techniques de la ville et l'Architecte des Bâtiments de France.

Le mobilier sera simple et peint dans la gamme de couleurs de la palette chromatique de cette la charte paysagère, pour permettre une harmonie générale.

*Les intentions*

- **Envisager toute alternative possible à la pose d'obstacle sur le domaine du piéton**
- **Garantir la continuité des cheminements et la sécurité des piétons** par une implantation claire des éléments de protection, non accidentogènes
- **Limiter la diversité des modèles,** pour une meilleure lisibilité des dispositifs de partage de l'espace public
- **Limiter le nombre d'éléments de mobilier** (en optimisant leur disposition : écartement, alternance avec d'autres types de mobiliers pouvant faire obstacle au stationnement...).
- Le mobilier devra s'inscrire dans les tons du nuancier présent en annexe à la page179.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Bancs et assises

Les **bancs et assises seront prioritairement implantés dans les espaces de rencontre et les lieux de centralités piétonnes**. On reprendra les modèles type « Néo Romantico classico » pour être en cohérence avec les aménagements du BHNS et le mobilier déjà présent sur Aix-en-Provence.







## Corbeilles de propreté

Elles seront **réparties sur l'ensemble du quartier avec un attention particulière aux endroits stratégiques** afin de dissuader les jets de déchets sur l'espace public. Pour cela, elles seront installées prioritairement sur des lieux d'attente et de rassemblement (à proximité des assises, le long des trottoirs les plus fréquentés, sur les espaces de détente et de loisir, aux abords des arrêts de bus, des passages piétons…).

Un modèle unique de corbeille sera implanté. On reprendra le modèle type Ville d'Aix pour être en cohérence le mobilier déjà présent sur Aix-en-Provence.





### *Les intentions*

- Les bancs seront implantés dans des lieux propices au repos et à la détente ou le long des cheminements.
- Pour les Bancs et corbeilles, on reprendra les modèles type ville d'Aix, aux lignes simples et épurées.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

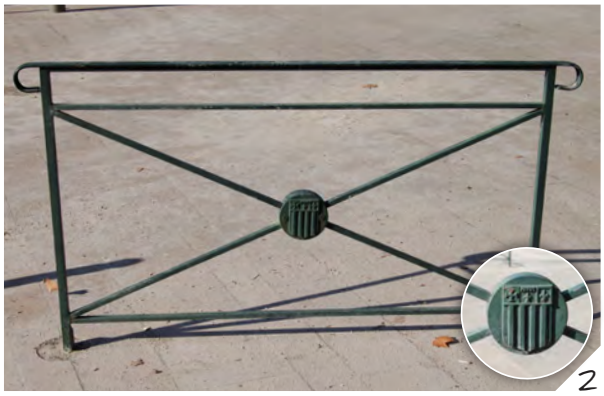
## Potelets (1)

Les **potelets seront réservés aux voies courantes du quartie**r. Ceux disposés pour identifier les traversées piétonnes et accompagner les passages protégés auront la partie haute peinte en blanc, conformément à la réglementation. Un modèle unique de potelet sera implanté. On reprendra le modèle type Ville d'Aix pour être en cohérence le mobilier existant sur Aix-en-Provence.


1

## les barrières (2)

Les barrières seront installées seules ou en complément des potelets afin de rompre l'uniformité des alignements. Elles seront tout particulièrement indiquées pour protéger et mettre en valeur un parvis (école, équipements...) ou un espace singulier et sécuriser les refuges centraux de traversées piétonnes. Pour les mêmes raison que pour les potelets, un seul modèle sera implanté. Il reprendra le modèle type Ville d'Aix.


2

## les bornes escamotables (3)

Elles seront réservées à certains espaces publics à dominante piétonne dont l'accès des véhicules doit être régulé et contrôler.

## les bornes foraines (4)

Elles seront installées sur la place Rommé de Villeneuve pour répondre aux besoins des forains du marché. Elles seront escamotables et robustes.


3


4

## Bornes 2 roues et Appuis vélo (5)

Les bornes 2 roues seront préférentiellement installées à proximité des équipements, services, commerces.... Elles seront simples et robustes suivant le modèle présent sur Aix.

## Signalétique et panneaux

Les indications liées aux activités et commerces seront regroupées sur des totems afin de limiter la prolifération de panneaux individuels et hétéroclites. Avant toute implantation, les totems sélectionnées devront faire l'objet d'une validation par les Services Techniques de la Ville d'Aix-en-Provence.


5


5



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Containers de tri sélectif

Le tri sélectif sera encouragé, mais pas n'importe comment. Un programme de création de logette a été mené à l'échelle du quartier (homogénéité des réalisations), afin d'équiper chaque résidence d'un lieu de stockage des ordures ménagères, avec un accompagnement végétalisé (arbustes, grimpantes...). De nouvelles créations sont en projet.

Pour ce qui est des espaces publics, **on y privilégiera l'implantation de containers enterrés**, afin d'assurer l'aspect technique, tout en limitant l'impact sur le paysage, à des emplacements stratégiques, pour plus d'efficacité et de rentabilité (sous réserve des contraintes en sous-sol).

Dans un souci de cohérence et de praticité (collecte des déchets avec des véhicules spécifiques, connaissances sur la manipulation et retour d'expérience sur l'utilisation...), le modèle proposé s'inspire de ceux déjà présent sur la commune.

Ainsi, le modèle Iceberg Optima proposé par SULO sera retenu.









Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Harmoniser les espaces privés

Les espaces privés ne sont pas gérés par la collectivité, mais ils participent à l'ambiance générale du quartier. A ce titre, il convient de les traiter avec qualité et cohérence dans un projet d'ensemble d'amélioration de la perception qu'il s'agisse des revêtements, du mobilier, des végétaux...

**La bande de roulement des dessertes internes** sera en **enrobé (1)**.

**Les espaces piétonniers** seront en **béton désactivé de teinte sable ocre clair (2, 7)**. Le choix de teintes complémentaire se fera en harmonie et cohérence parmi la palette chromatique du **nuancier présent en annexes page 177**.

Le traitement de ces espaces doit être abordé de façon globale à l'échelle de la résidence afin d'éviter la juxtaposition (effet patchwork) de revêtements, matières, textures, couleurs...

**La jonction entre la partie circulée et le trottoir** sera assurée par des **bordures en béton (1)**.

**Les espaces de stationnement** seront en **pavé béton foncé drainant (4)** afin de limiter l'aspect routier du traitement. On privilégiera des matériaux aux teintes sombres dans un souci de cohérence pour ces espaces utilisés par la voiture. De plus, ces choix permettront d'adapter les revêtements aux sollicitations et limiter ainsi les impacts liés à l'usage de la voiture (déformation liée à la giration, marque de pneus, d'huile...). La délimitation des places se fera avec des pavés du même type plus clairs.

Un matériau drainant permettra de limiter la surface imperméable importante dédiée à la voiture.

**Les entrées d'immeuble** pourront être révélées par un **béton désactivé coloré différent** de teinte claire afin de le dissocier du reste du trottoir **(4)**.

Les cheminements pourront être accompagnés d'un balisage lumineux utilisant des bornes basses **(5)** et des spots encastrés **(6)** permettant de proposer une approche progressive aux logements. Traiter en douceur le passage la transition de l'espaces public à l'espace privé en proposant des équipements et luminaires adaptés à l'échelle et aux usages du piéton (ambiances, intensité lumineuse...).

En ce qui concerne les mâts lumineux **(8)**, les corbeilles, les bancs... on recherchera une cohérence des parties privées à l'échelle du quartier en limitant le choix des gammes sélectionnées et différenciées de celles retenues dans l'espace public.

**Les pieds d'arbres** et les espaces verts de façon générale, ne devront pas être imperméabilisés. Pour cela, on privilégiera selon le contexte et la faisabilité :

- la végétalisation,
- un mortier drainant,
- un sablé stabilisé,
- un paillage minéral ou végétal
- ...

*Les intentions*

- Perceptibles depuis l'espace public, les espaces privés devront être traités avec harmonie à l'échelle du quartier
- On cherchera une cohérence des espaces privés, à l'échelle de la résidence



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Mobilier et matériaux


1


2


3

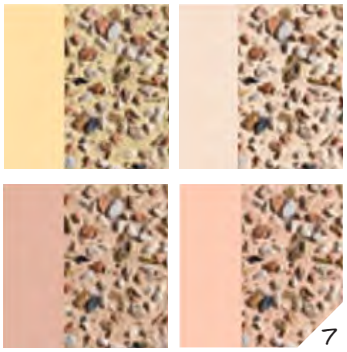

4


5


6


8


6


7



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

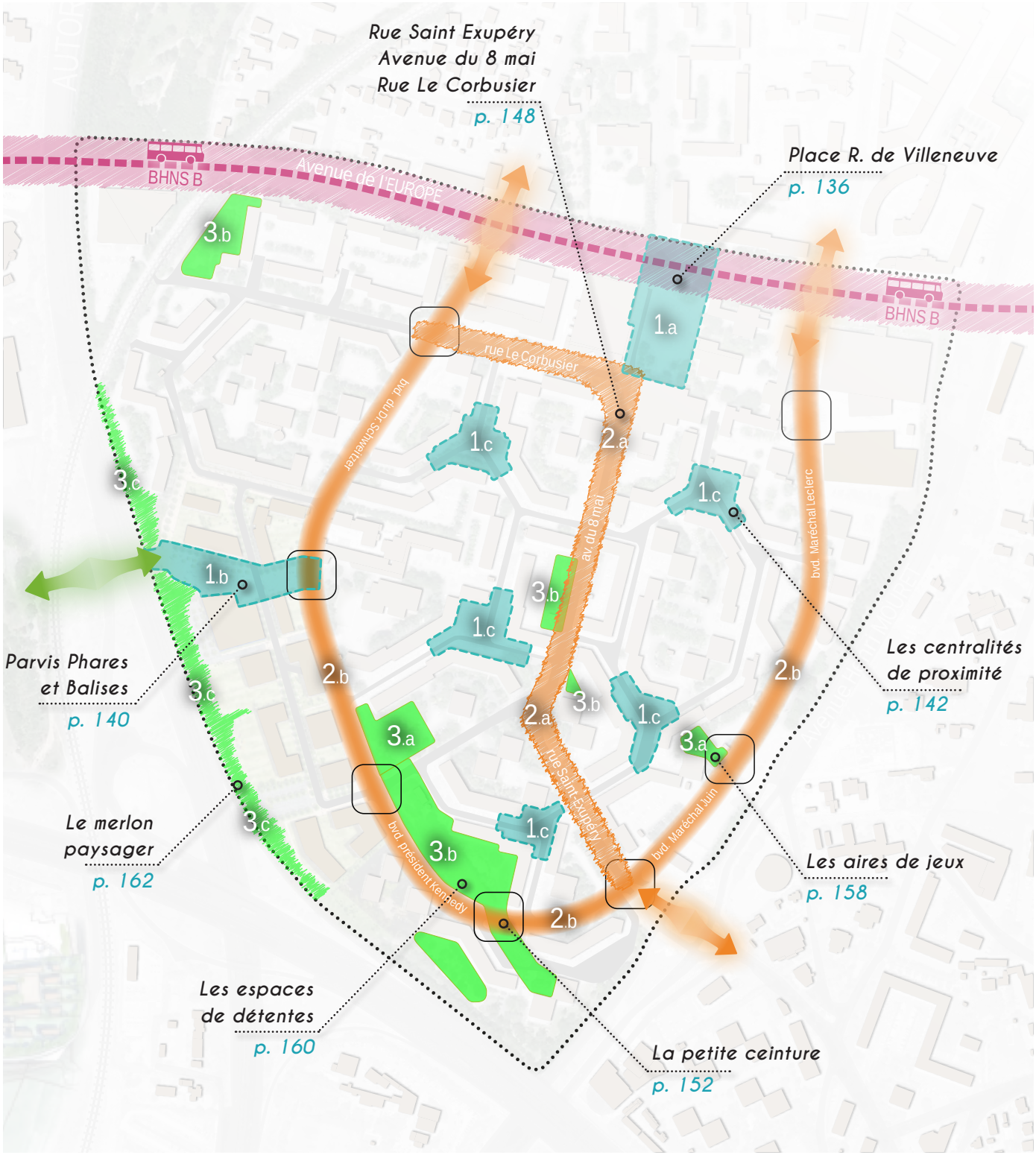
# Les préconisations par secteur spécifique



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Périmètre d'intervention de la charte

*Le perimètre d'intervention de la charte est délimité, au nord et à l'est, respectivement par les avenues de l'Europe et Henri Mouret et par l'autoroute A 51 à l'ouest.*




BHNS B : Aixpress
Cf. notice d'aménagement

les espaces de centralité

les axes structurants

les espaces de rencontre et de convivialité

les espaces du quotidien



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# les typologies d'espaces

**En complément des préconisations générales** paysagères, urbaines et architecturales applicables sur l'ensemble d'Encagnane, **des secteurs spécifiques sont identifiés pour leur rôle structurant au sein du quartier (en organisant et en articulant les entités urbaines du quartier aussi bien sur le plan spatial que fonctionnel**, organise la vie et les temps fort du quartier - le marché notamment-).

Ces différents types d'espaces jouent également un rôle important dans la connexion et l'ouverture avec les environs du quartier et la ville en général.

Zone de contact/interface avec les autres quartiers.

Ils permettent également de donner une intensité en ponctuant l'espace urbain et de hiérarchiser les composantes (comme par exemple les différents niveaux de voiries), ce qui amène de la lisibilité dans le quartier.

Au vu des éléments du diagnostic et des réflexions menées sur Encagnane, trois catégories peuvent ainsi être identifiées. Chacune d'entre-elles présente des typologies particulières localisées et spécialisées sur la carte ci-contre et détaillées ci-après.

En ce qui concerne le secteur spécifique de l'avenue de l'Europe (*BHNS B, l'Aixpress : Notice de présentation générale*) les aménagements répondront aux préconisations détaillées dans la charte du BHNS.

1- les espaces de centralité p. 135
1.a - La place Romée de Villeneuve
1.b - Le parvis Phares et Balises
1.c - Les centralités de proximité

2 - les axes structurants p. 147
2.a - Saint Exupéry/Avenue du 8 mai/rue Le Corbusier
2.b - La petite ceinture

3 - les espaces de rencontre et de convivialité p. 157
3.a - Les aires de jeux
3.b - Espace de détente
3.c - Le merlon paysager



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les préconisations par secteur spécifique :

## 1 - les espaces de centralité



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 1.a - La Place Romée de Villeneuve



*Les intentions*

- La Place Romée de Villeneuve, stratégique dans le changement d'image du quartier, fera l'objet d'un concours d'architecte. Ceci permettra d'assurer une grande qualité au projet.
- Le projet d'aménagement de la place devra assurer l'articulation entre les aménagements du BHNS et ceux du quartier présentés dans cette charte.

**La place Romée de Villeneuve est un lieu atypique du quartier**. Les aménagements futurs devront prendre en compte les usages existants (le marché et son nettoiement, les véhicules de secours, les convois funéraires...) sans obérer la possibilité d'en accueillir de nouveaux.

La place Romée de Villeneuve est soumise à des rythmes d'animation, d'usages quotidiens, hebdomadaires, saisonniers et pourrait également accueillir des événements ponctuels. **L'espace devra donc présenter une très grande flexibilité, afin de s'adapter aux différentes fonctions.**

## Les principes d'aménagement

**Apaiser la place** Romée de Villeneuve en redonnant tout l'espace au piéton **(1)**.

**Changer l'image et donner une identité forte** à cette place en :

- apportant un signal urbain et design marqué ;
- proposant un aménagement qualitatif et homogène par le choix de matériaux et de mobiliers nobles et une mis en oeuvre soignée ;
- offrant un aménagement ouvert et fluide, contrastant avec l'orthogonalité du quartier ;
- mettant en valeur les façades bordant la place.

En faire un lieu identifiable, désirable, qui invitera à s'arrêter.

Les aménagements spécifiques permettront de mettre en valeur ce vaste espace de vie, et s'attacheront à donner **une image «signal» au quartier**, tout en assurant les usages et les fonctions spécifiques.

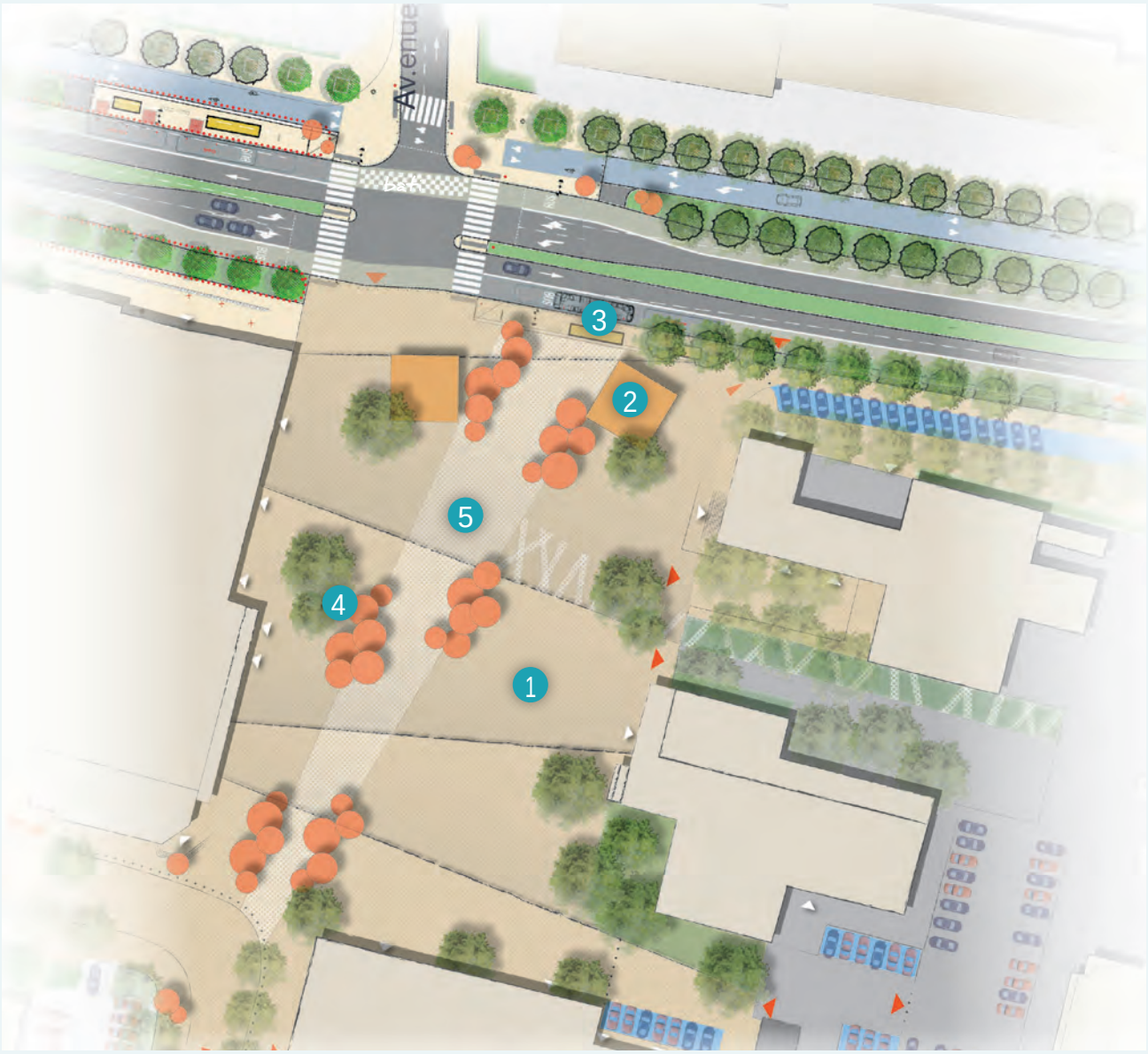
**Accueillir de nouvelles fonctions** animant et complétant celles existantes :

- développer l'offre commerciale **(2)** à proximité directe de la station du BHNS B **(3)** ;



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

*Schéma de principe*




- développer des fonctions récréatives et ludiques (jeux d'eau, création d'îlot de fraîcheur, implantation de mobilier connecté...) **(4)**

On cherchera à faire de cette place la porte d'entrée principale d'Encagnane en proposant **une connexion claire, lisible et confortable sur le parcours du BHNS (5)**. On accompagnera le cheminement par des jeux d'ombres et le lumières.

On travaillera sur les différents "temps" qui rythment la vie de la place : par le choix d'éclairages colorés (jeux de lumières en soirée), par du mobilier participant à l'ambiance et au confort (bancs lumineux, brumisateurs, ombrières...)



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## SCHÉMA DE PRINCIPE




Avenue de l'Europe

3 station du BHNS B

2 nouvelle offre commerciale

5 connexion BHNS coeur du quartier

4 ilôts de fraîcheur (ombrières, brumisateurs, ilôts de verdures...)

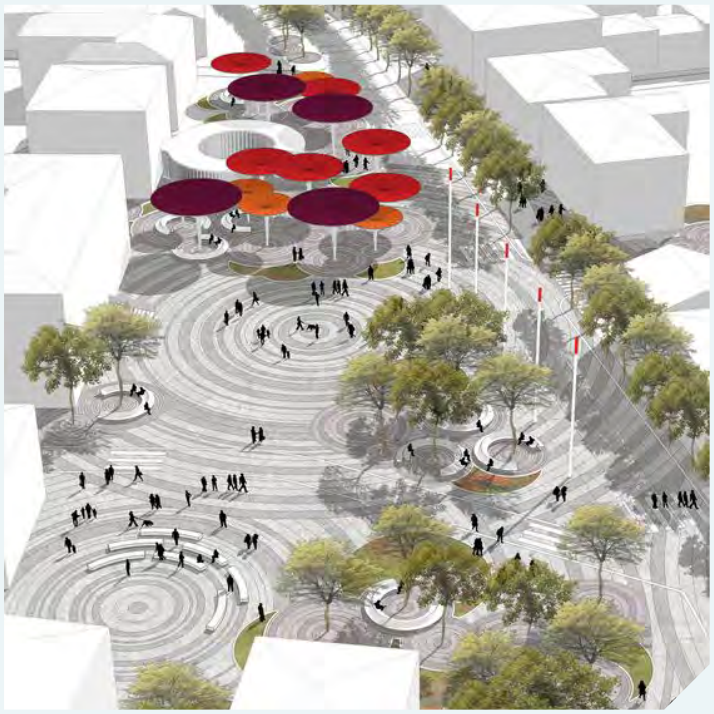
1 vaste espace piétonnier



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Images de références























Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 1.b - Le parvis Phares et Balises



Le parvis de Phares et Balises sera un espace public stratégique par sa position, son envergure et ses fonctions. Il aura vocation à assurer le rôle de parvis d'un équipement public structurant et innovant pour le quartier, jouera un rôle majeur dans l'articulation des déplacements en modes doux depuis le quartier futur de La Constance et Encagnane, via la passerelle. Il assurera également le lien avec le pôle scolaire Giono situé en face. Pour ces raisons, ce parvis devra faire l'objet de toutes les attentions et proposer des qualités certaines en termes de mobilier, de dessin, d'aménagements...

Les aménagements s'attacheront à mettre en valeur l'espace, à donner une image «signal» au quartier, tout en assurant les usages et les fonctions spécifiques au quotidien. Le parvis pourra également accueillir des événements ponctuels et devra donc pour cela offrir une grande flexibilité.

## Les principes d'aménagement

Créer un espace ouvert fluide et agréable pour le piéton :

- mettre en scène l'équipement public,
- créer un signal urbain et design identifiable, tourné vers le numérique,
- proposer un aménagement qualitatif et homogène
- privilégier des matériaux nobles et une mise en oeuvre soignée
- choisir un mobilier spécifique tourné vers le numérique
- dessiner un espace public ouvert et fluide, privilégiant les déplacements doux et invitant à se pauser (choix d'un mobilier connecté...)

On cherchera à faire de cet espace public un lieu identifiable, désirable, qui invitera à s'arrêter et à se rencontrer.

Il sera bien **plus qu'une simple articulation urbaine entre deux quartiers**. Pour cela, il faudra prendre en compte et conforter les différentes pratiques : commerciales (commerces, café... en rdc sur le parvis?), dynamiques (traversée piétonne), ludiques (jeux), détentes (rencontre, repos...)...

## Un espace majeur, en lien avec la passerelle...

Dans un souci d'harmonie, le projet et les aménagements devront prendre en compte le vocabulaire et les choix d'aménagements retenus dans le cadre de la création de la passerelle piétonne et modes doux (en terme de design, de colorimétrie, de matériaux...).

*Les intentions*

- Proposer des aménagements à l'échelle du piéton s'inscrivant dans le projet de liaison entre la Constance et Encagnane, via la passerelle
- Inscrire la passerelle dans un contexte urbain large, dépassant son simple aspect fonctionnel, en faire un objet "signal fort", véritable repère dans le paysage aixois
- Proposer un mobilier spécifique tourné vers le numérique
- Utiliser des matériaux et une mise en oeuvre qualitatifs

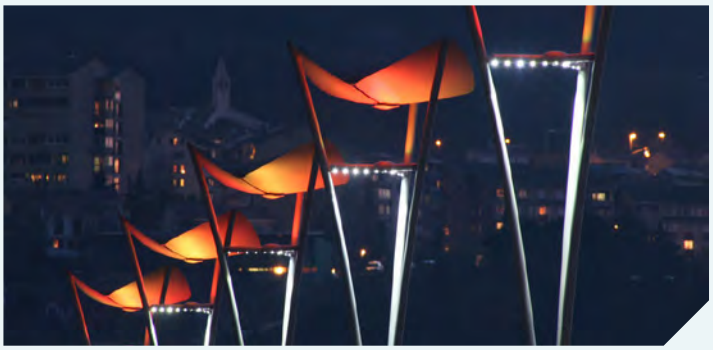


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

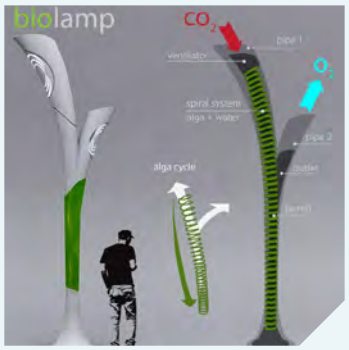
## Images de références

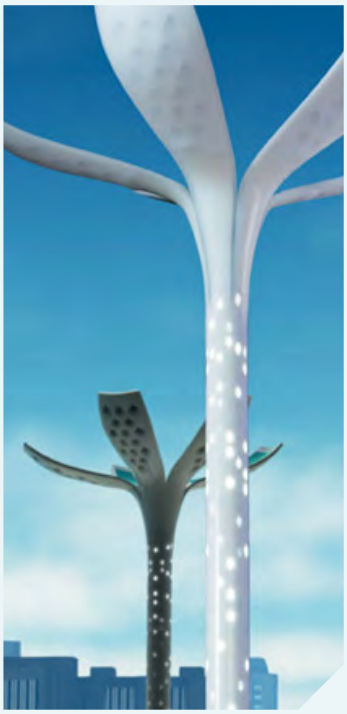
















Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 1.c - Les centralités de proximité



*Les intentions*

- (Re)donner la priorité aux piétons en créant des zones de rencontre confortables et sécurisées
- Mettre en valeur les commerces, utiliser des matériaux nobles et une mise en oeuvre qualitative
- Limiter la place et l'impact visuel du stationnement et de la voiture

Les **centralités de proximité** présentent **un intérêt et des spécificités de fonctionnement** à prendre en compte dans les aménagements à créer. Au nombre de cinq et réparties sur le quartier, elles cristallisent des fonctions commerciales à préserver et à conforter. Les commerces engendrent une forte **concentration de flux piétonniers multidimensionnels et un stationnement** impactant l'espace urbain à proximité. Au regard de ces caractéristiques on choisira de traiter **ces espaces particuliers comme des zones de rencontre**, donnant la priorité aux modes doux et tout particulièrement au piéton.

## Matériaux et revêtements

**Le principe d'un plateau traversant surrélevé sera retenu afin de privilégier le confort et la sécurité des piétons.** Cet aménagement regroupera sans distinction de traitement ni de niveau les **espaces circulés** (chaussée) et **les trottoirs**. Ils seront en **pavé de pierre naturelle claire (1)**.

**Le stationnement** utiliseront également le **pavé de pierre naturelle claire**.

**La jonction entre trottoir et partie circulée** sera assurée par une **double chaînette de pavé en pierre naturelle foncée (2)**. Cette ligne contrastant avec les autres matériaux marquera la délimitation de l'espace entre voitures et piétons.

Cette **délimitation** sera renforcée et sécurisé par la mise en oeuvre de **bornes en pierre naturelle claire** de type calcaire dur de *ROQUEMAILLERE* **(3)**.

**La délimitation des pieds d'arbres** se fera avec des **bordures circulaires en métal**. Lorsque la végétalisation du pied d'arbre est trop contraignante, une **grille métallique** de type *EVOLUTION* **(4)** viendra assurer la protection.

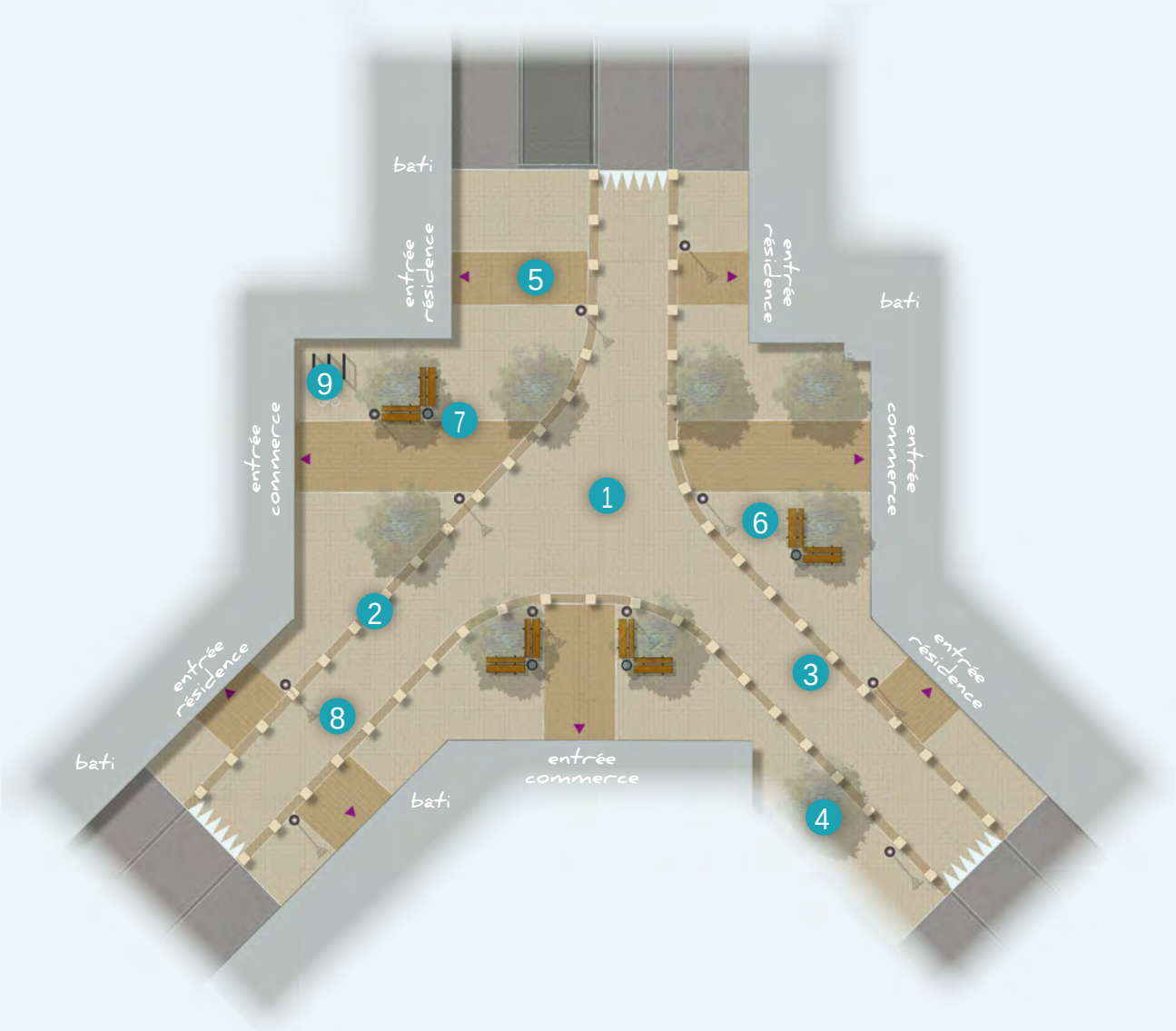
**Les accès** (entrées d'immeubles, de résidences et de commerces) feront l'objet d'un traitement de sol spécifique afin de les mettre en valeur.

Pour cela, les **entrées piétonnes d'immeuble, de commerce** et les **entrées véhicules** seront matérialisées avec un **pavage en pierre naturelle foncée (5)**, délimité du reste du trottoir par une **ligne de pavés** coordonnés.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

SCHÉMA DE PRINCIPE




Ces traitements successifs auront pour effet d'accompagner et de signifier les entrées sans rompre la perception de continuité.

## Mobilier

Les assises (bancs et/ou chaises) seront choisies parmi la gamme de type *NEOROMÁNTICO CLÁSICO* (6).

Les corbeilles de propreté seront de type Ville d'Aix **(7)**, un mobilier déjà présent sur la commune, dans un souci de cohérence et d'harmonie.

Les candélabres de type *AVENUE F2 LED, THORN* **(8)** adaptés à l'échelle du piéton, seront privilégiés pour atténuer l'aspect "routier".

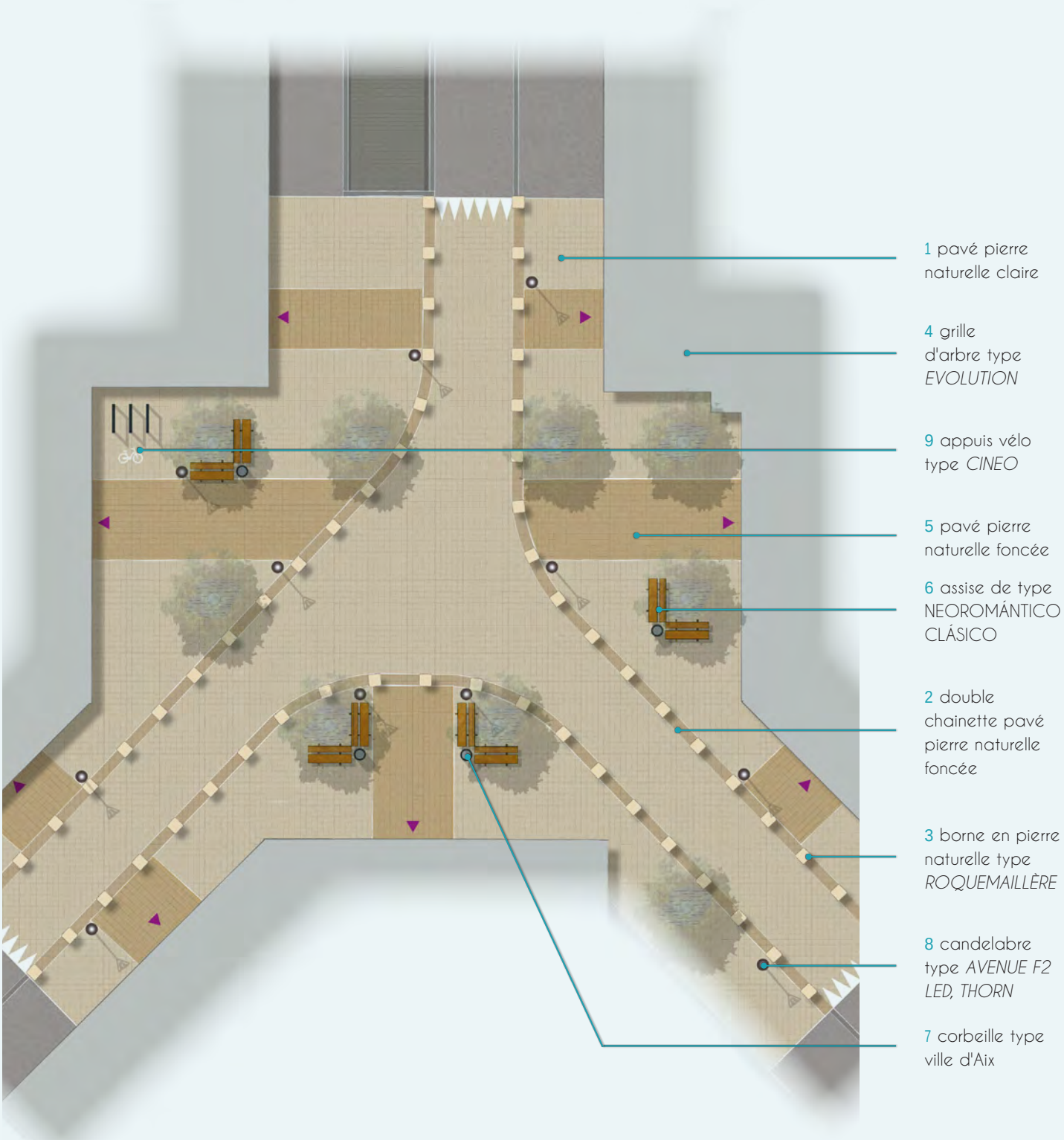
Des appuis vélo de type *CINEO* seront installés notamment à proximité des commerces (9).

L'ensemble du mobilier sera de couleur identique. Pour cela il devra être conforme à l'une des couleurs de RAL choisie dans le nuancier présent en annexe à la page179.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## *Schéma de principe*





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Mobilier & matériaux


1


2


3


4


5


6


6


7


9



9


8



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les préconisations par secteur spécifique :
# 2 - les axes structurants



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 2.a - Rue Saint-Exupéry / Avenue du 8 Mai / Rue Le Corbusier



*Les intentions*

- Proposer un nouveau visage à cette avenue structurante du quartier
- Créer une «colonne vertébrale» apaisée et sécurisée
- Limiter l'impact visuel et fonctionnel de la voiture en diminuant les surfaces goudronnées
- Utiliser des matériaux nobles et une mise en oeuvre qualitative

## Matériaux et revêtements

**La bande de roulement de la chaussée** sera en **enrobé (1)** et se différenciera du stationnement.

**Les espaces de stationnement** seront en **pavé béton foncé drainant (2)** afin de limiter l'aspect routier du traitement. On privilégiera des matériaux aux teintes sombres dans un souci de cohérence pour ces espaces utilisés par la voiture. De plus, ces choix permettront d'adapter les revêtements aux sollicitations et limiter ainsi les impacts liés à l'usage de la voiture (déformation liée à la giration, marque de pneus, d'huile…).

**Les trottoirs**, quant à eux, seront en **béton désactivé de teinte claire** et de granulométrie moyenne (10/12 mm) **(3).** On pourra jouer sur la finition des bétons mis en œuvre afin de marquer les délimitations d'espaces, la longueur pour accompagner le regard (perspective)… On privilégiera la mise ne œuvre avec joints de retrait/flexion sciés **(3)**. Toutefois, selon les besoins et adaptation au contexte, on pourra opter pour des joints en volige acier ou et pavé de type calcaire dur.

**La délimitation des pieds d'arbres** se fera avec des **bordures métal circulaires.** Lorsque la végétalisation des pieds d'arbres sera trop contraignante, ils seront protégés par des **grilles métalliques (4).**

**Les accès** (entrées d'immeubles et de résidence) feront l'objet d'un traitement de sol spécifique afin de les mettre en valeur.

Pour cela, les **entrées piétonnes d'immeuble** et les **entrées véhicules** seront matérialisées avec un **pavage de pierre naturelle foncée (5),** délimité du reste du trottoir par une **ligne de pavés** coordonnés.

Ces traitements successifs auront pour effet d'accompagner et de signifier les entrées sans rompre la perception de continuité.

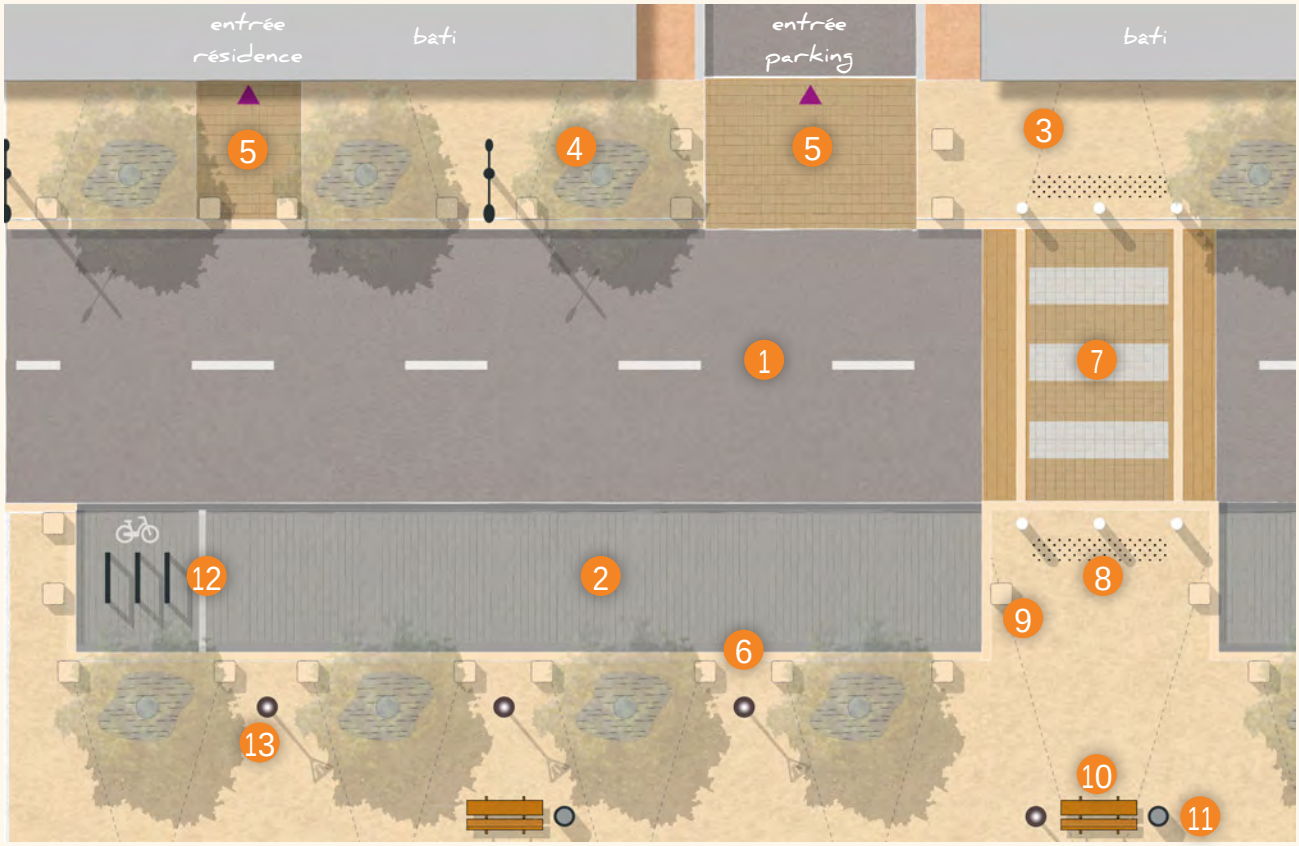
**La jonction entre trottoir et partie circulée** sera assurée par des **bordures en pierre naturelle claire** et robuste **(6).**

Pour les trottoirs non franchissables, on associera des bordures de trottoir (type T1 ou T2) et un caniveau à simple pente (type CS1 ou CS2). Pour le cas des trottoirs franchissables, entrées



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

*Schéma de principe*




des résidences par exemple, des bordures d'accotement franchissable avec caniveau simple pente intégrée (type AC1 ou AC2) seront choisies.

**Les traversées piétonnes (7)** seront soit au niveau de la chaussée soit surélevées pour former des plateaux traversants. Dans tous les cas, elles seront réalisés à partir de **pavés en pierre naturelle dure**. Les bandes symbolisant le passage seront réalisées en alternant **pavés foncés et clairs**. La largeur du passage piéton sera bordée par une **ligne de larges pierres naturelles**. Les traversées piétonnes seront signalées par des bandes podotactiles constituées par des **clous métalliques et des potelets (8).** L'ensemble devra répondre aux normes réglementaires. Pour des raisons de sécurité, il conviendra d'éviter d'implanter les traversées piétonnes dans les parties courbes des trottoirs (croisements...).

## Mobilier

Les bornes seront en pierre de type calcaire dur *de ROQUEMAILLERE* **(9)**.

Les assises (bancs et/ou chaises) seront choisies parmi la gamme de type *NEOROMÁNTICO CLÁSICO* **(10)**.

Les corbeilles de propreté seront de type Ville d'Aix **(11)**, un mobilier déjà présent sur la commune, dans un souci de cohérence et d'harmonie.

Des appuis vélo de type *CINEO* seront installés notamment à proximité des commerces **(12)**.

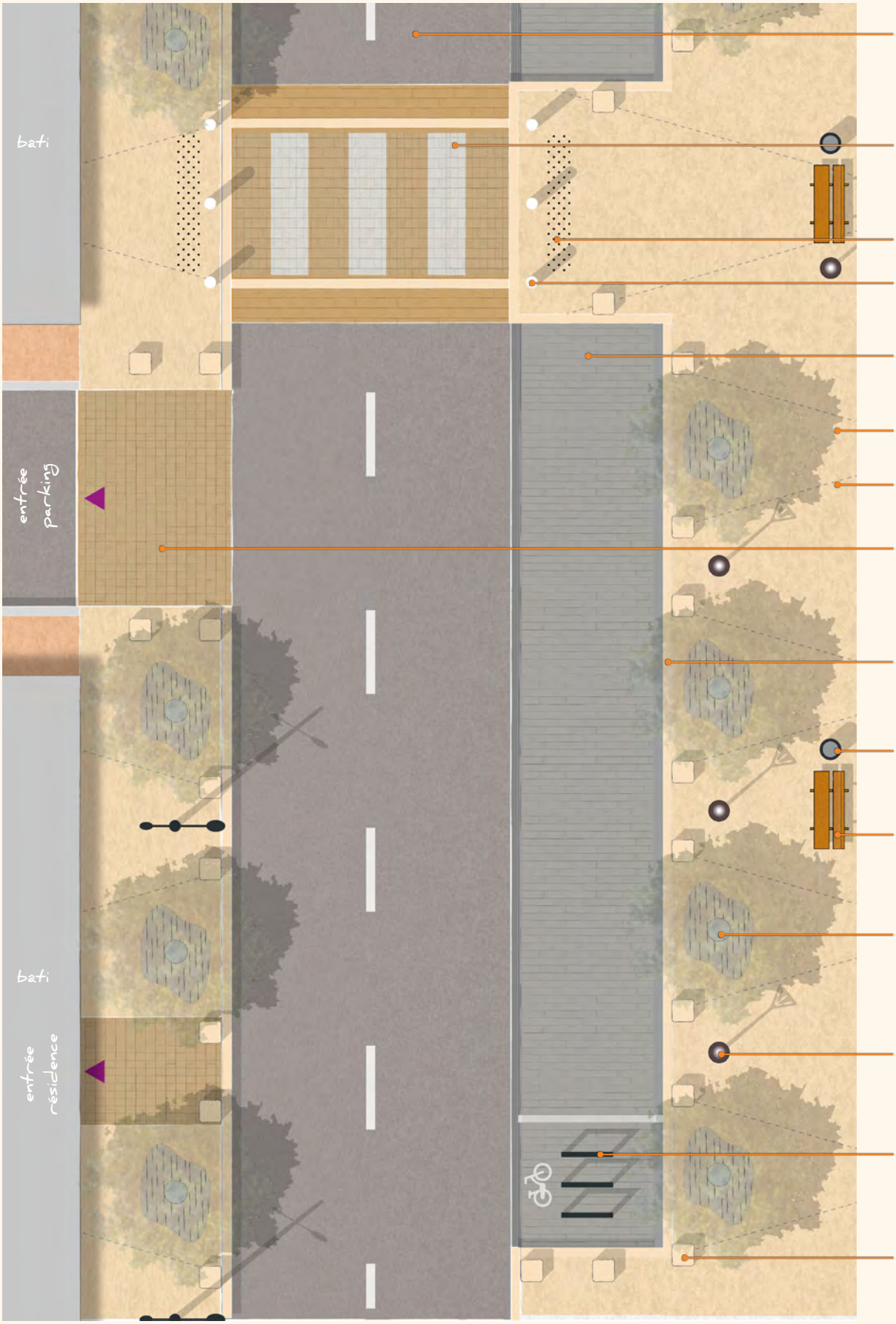
Les candélabres de type *AVENUE F2 LED, THORN* **(13)** adaptés à l'échelle du piéton viendront accompagner les cheminements et compléter ceux existants sur le quartier.

L'ensemble du mobilier sera conforme aux couleurs du nuancier de la page 179.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## SCHÉMA DE PRINCIPE




1 enrobé

7 alternance pavé pierre naturelle foncée et claire

8 clou métallique

8 potelet

2 pavé béton foncé drainant

3 béton désactivé clair

3 joint de retrait flexion scié

5 pavé pierre naturelle foncée

6 bordure pierre naturelle claire

11 corbeille type ville d'Aix

10 assise de type NEOROMÁNTICO CLÁSICO

4 grille d'arbre type *EVOLUTION*

13 candelabre type *AVENUE F2 LED, THORN*

12 appuis vélo type *CINEO*

9 borne en pierre naturelle type *ROQUEMAILLÈRE*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Mobilier & matériaux


1


2


3




3


4


5


6


7


8


9


10


10


11


12


13



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 2.b - La petite ceinture



*Les intentions*

- Requalifier et sécuriser cet axe structurant circulant du quartier
- Séquencer et ponctuer cette voie particulièrement empruntée
- Signaler et sécuriser les articulations de flux entre les piétons et les voitures
- Utiliser des matériaux et une mise en oeuvre qualitatifs

## Matériaux et revêtements

**La bande de roulement de la chaussée** sera en **enrobé (1)** et se différenciera du stationnement.

**Les espaces de stationnement** seront en **pavé béton foncé drainant (2)**. On privilégiera des matériaux aux teintes sombres dans un souci de cohérence pour ces espaces utilisés par la voiture. De plus, ces choix permettront d'adapter les revêtements aux sollicitations et limiter ainsi les impacts liés à l'usage de la voiture (déformation liée à la giration, marque de pneus, d'huile…).

**Les trottoirs**, quant à eux, seront en **béton matricé clair (3)**. On privilégiera la mise ne œuvre avec joints de **retrait/flexion sciés (3)**.

**Les pieds d'arbres** seront délimités par une chaînette de **pavé de type pierre naturelle foncée** et recouverts d'un **mortier drainant de particules de bois recyclées type Perméo (4)**.

**Les accès** (entrées d'immeubles et de résidence) feront l'objet d'un traitement de sol spécifique afin de les mettre en valeur.

Pour cela, les **entrées piétonnes d'immeuble et les entrées véhicules** seront matérialisées avec un **pavage de pierre naturelle foncée (5)**, délimité du reste du trottoir par une ligne de pavés coordonnés. Ces traitements successifs auront pour effet d'accompagner et de signifier les entrées sans rompre la perception de continuité.

**La jonction entre trottoir et partie circulée** sera assurée par des **bordures bétons (6)**. Pour les trottoirs non franchissables, on associera des bordures de trottoir (type T1 ou T2) et un caniveau à simple pente (type CS1 ou CS2). Pour le cas des trottoirs franchissables des bordures d'accotement franchissable avec caniveau simple pente intégrée (type AC1 ou AC2) seront choisies.

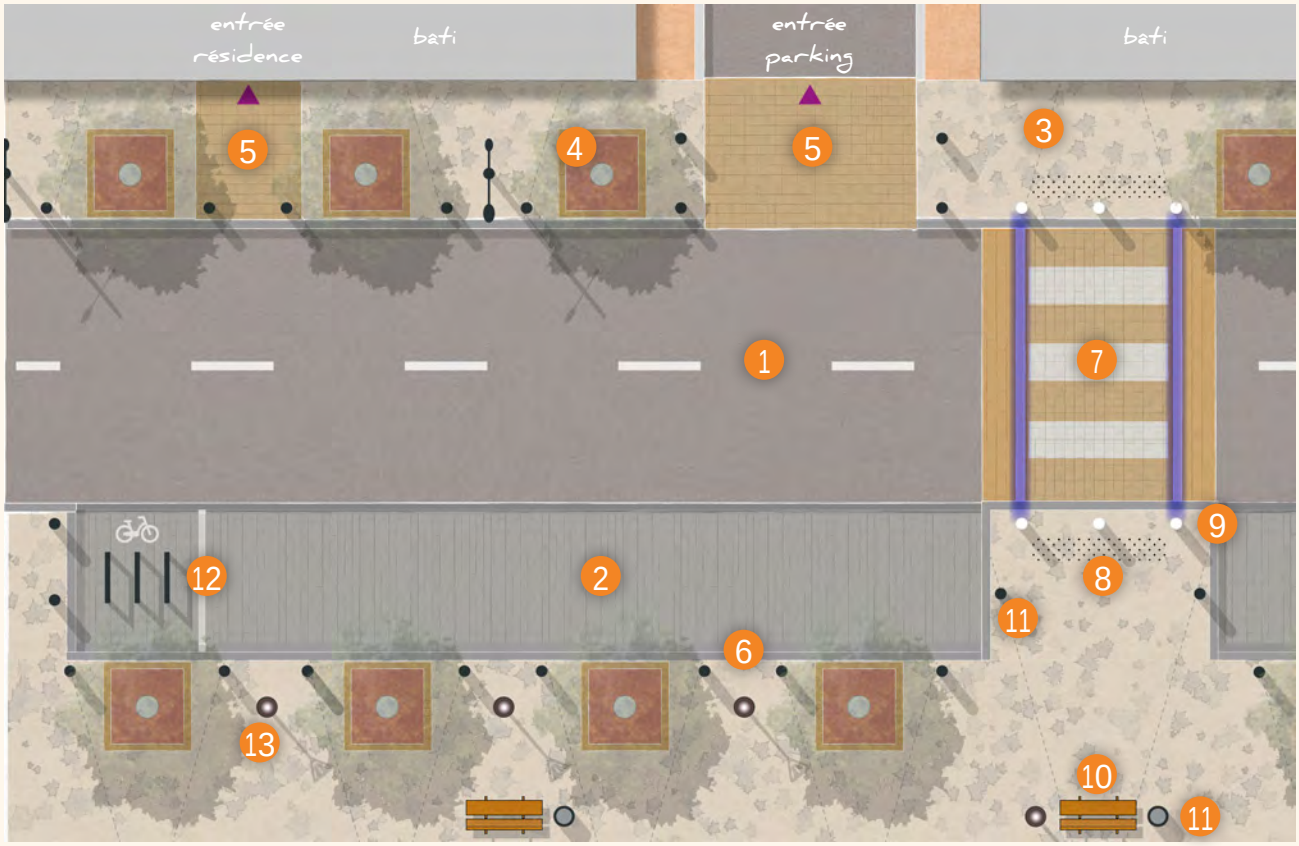
On distinguera deux types de **traversées piétonnes** : les traversées simples/classiques et celles assurant le rôle de rotules/intersections.

**Les traversées simples** seront traitées au niveau de la chaussée. Les aménagements seront réalisés avec des **pavés de pierre naturelle dure**. Les bandes symbolisant le passage seront réalisées en alternant pavés foncés et clairs. La largeur du passage piéton sera bordée par une ligne



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

SCHÉMA DE PRINCIPE




de larges pierres naturelles **(7).** Les traversées seront signalées par des bandes podotactiles constituées par des clous métalliques **(8)**.

**Les rotules/intersections**, localisées sur des secteurs potentiellement dangereux et accueillant un flux piéton dense (carrefour, croisement, proximité de lieux recevant des enfants ou des rassemblements de personnes…), seront mises en valeur. Ces **traversées seront surélevées** afin de former des « plateaux » réduisant la vitesse et offrant aux piétons une position en hauteur sécurisée. Elles reprendront les matériaux et motifs des traversées simples (6). Au niveau du trottoir, elles seront signalées par de **potelets lumineux** avec faisceau de lumière rasante **(9)**. Ce mobilier lumineux permettra de sécuriser les traversées, de séquencer et de ponctuer cet axe routier particulièrement emprunté en assurant une meilleure visibilité à l'approche de ces traversées. Les traversées piétonnes ne devront pas être implantées dans les parties courbes des trottoirs.

## Mobilier

Les assises (bancs et/ou chaises) seront choisies parmi la gamme de type *NEOROMÁNTICO CLÁSICO* **(10)**.

Les potelets et les corbeilles seront de type Ville d'Aix **(11)**. Les potelets lumineux seront de type *S-PASS* **(9)**.

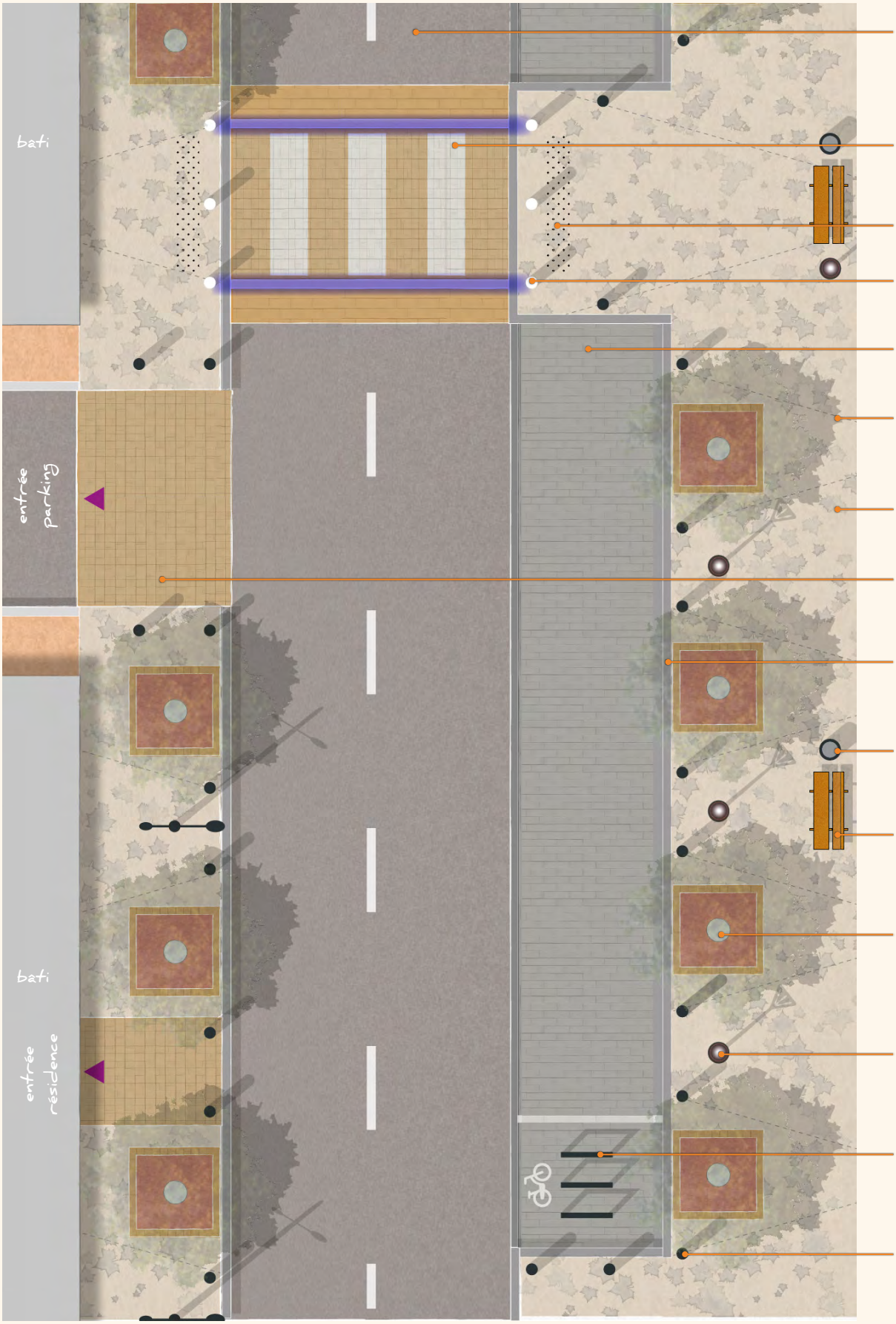
Des appuis vélo de type *CINéO* pourront être installés **(12)**.

Les candélabres de type *AVENUE F2 LED*, **(13)** adaptés à l'échelle du piéton et compléteront ceux déjà présents. Des luminaires spécifiques d'accompagnement viendront identifier des secteurs particuliers (écoles, équipements...) **(14)**. L'ensemble du mobilier sera conforme aux couleurs du nuancier de la page 179.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## SCHÉMA DE PRINCIPE




1 enrobé

7 alternance pavé pierre naturelle foncée et claire

8 clou métallique

9 potelet lumineux

2 pavé béton foncé drainant

3 joint de retrait flexion scié

3 béton matricé clair

5 pavé pierre naturelle foncée

6 bordure béton

11 corbeille type ville d'Aix

10 assise de type NEOROMÁNTICO CLÁSICO

4 chainette pavé foncé + mortier drainant

13 candelabre type *AVENUE F2 LED, THORN*

12 appuis vélo type *CINEO*

11 potelet type ville d'Aix



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Mobilier & matériaux


1


2


3


3


4


5


6


7


8


9


10


10


11


14


12


13


13



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Les préconisations par secteur spécifique :

## 3 - les espaces de rencontre et de convivialité



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 3.a - Les aires de jeux



## Matériaux et revêtements

**Dans les aires de jeux**, le sol sera en **béton désactivé de teinte claire** et de granulométrie moyenne (10/12 mm). On privilégiera la mise ne œuvre avec joints de retrait/flexion sciés **(1, 2)**.

**le sol aux abords des jeux pour enfants** sera quant à lui en **sol souple** pour des raisons de sécurité. Leur dessin et leurs couleurs seront ludiques et adaptés à l'univers des enfants **(2, 4).**

On préservera la perméabilité du sol au **pied des arbres** présents dans les aires de jeux en mettant en oeuvre une **mortier drainant** de type *Biodécosol* ou *Perméo*... **(3)** au même niveau que le revêtement de sol adjacent. Elle sera de teinte neutre et en harmonie avec le béton désactivé retenu pour privilégier la couleur sur les jeux d'enfants.

**Les aires de jeux** seront clôturées par une **grille barreaudée** (acier traité) ou à défaut par un **grillage rigide** sur structure métallique **(6)**. Une hauteur maximale de 1.10 mètres sera retenue avec une couleur sombre lui assurant discrétion et insertion.

Dans le cas de la mise en oeuvre d'une cloture seule, on préférera une grille barreaudée qualitative en acier de teinte sombre. Toutefois, lorsque la clôture sera accompagnée d'une haie, on privilégiera un grillage en panneaux rigides de la même teinte.

## Mobilier

Le mobilier sera de facture robuste épuré et adapté à la détente. Il devra être harmonieux et cohérent avec le reste des aménagements. On privilégiera des gammes plutôt simples aux teintes neutres pour ne pas concurrencer visuellement le rendu esthétique des revêtements comme notamment les sols souples.

On pourra opter pour un mobilier (banc, chaise, table, corbeille...) décoratif et esthétique s'inspirant du végétal pour créer des jeux de lumière et des motifs ajourés sur le sol.

Il s'agira à travers le choix de cette gamme spécifique de mobilier de révéler le côté léger et champêtre des motifs découpés. Cette gamme permettra d'inviter plus facilement à la détente dans des espaces végétalisés **(4, 5, 8, 9).**

A défaut, on optera pour une gamme plus classique bois métal **(10, 11, 12, 13).**

Dans tous les cas le mobilier retenu doit être différent que sur le reste des aménagements dans le but de donner une identité spécifique à ces espaces conviviaux et de détente.

Les aires de jeux pourront être éclairées avec extinction programmée par des mats qui viendront participer à l'ambiance du site afin de lui confèreront une dimension chaleureuse et accueillante **(7)**.

*Les intentions*

- Proposer un mobilier robuste épuré adapté à la détente
- Faire ressortir les jeux et les sols souples colorés par des aménagements d'accompagnement qui s'effacent par leur sobriété et leur discrétion ("teintes neutres", design...)
- Afin de garantir une harmonie et une cohérence le mobilier, devra s'inscrire dans la palette chromatique du nuancier présent en annexe à la page177.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Mobilier & matériaux


1


2


3


4


5


6


7


8


9


10


11


12


13



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 3.b - Espaces de détente



## Matériaux et revêtements

Dans **les espaces de détente on privilégiera des matériaux perméables pour le traitement du sol. Un rendu naturel sera recherché**. Pour cela on mettra en oeuvre un revêtement de type **sablé stabilisé à la chaux (1).** D'autres matériaux traînants (résine époxy, mortier et pavé traînant...) pourront également être utilisés localement selon le contexte et la surface d'application **(2)**. Le sablé stabilisé sera particulièrement indiqué pour reprendre le revêtement de l'espace comprenant du boulodrome et le mail de platanes **(1, 3)**.

**La jonction** entre les parties adjacentes (trottoirs, allées, emmarchements...) et les espaces de détente sera assurée par une **double chaînette de pavé en pierre naturelle claire (4)**. Cette délimitation marquera la distinction entre les espaces de jeux, de détente, de loisirs et les parties piétonnes circulées.

Les espaces de détente pourront être **clôturés** par une **grille barreaudée** (acier traité) ou à défaut par un **grillage rigide** sur structure métallique **(5, 6)**. Dans les deux cas, l'élément mis en oeuvre aura **une hauteur maximale de 1.10 mètres et sera de couleur sombre** lui assurant discrétion et insertion. Lorsqu'il s'agira d'une clôture seule, on préférera une grille barreaudée qualitative en acier. Toutefois, lorsque la clôture sera accompagnée d'une haie, on pourra opter pour un grillage en panneaux rigides.

**Les différences de niveaux** seront traitées par la mise en oeuvre de **murets maçonnés (7) ou de gabions (8) élaborés en pierre naturelles claires**. Ces constructions basses d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 1.00 m permettront de servir d'assise naturelle **(8)**.

## Mobilier

**Le mobilier** sera de facture robuste, épuré et adapté à la détente. Il devra être harmonieux et cohérent avec le reste des aménagements. On privilégiera une gamme simple et élégante aux teintes neutres lui assurant discrétion et insertion paysagère, de type *ELENIUM, CYRIA* **(9, 10, 11, 12)**.

On pourra opter pour un mobilier (banc, chaise, table, corbeille...) décoratif et esthétique s'inspirant du végétal pour créer des jeux de lumière et des motifs ajourés sur le sol. Il s'agira à travers le choix de cette gamme spécifique de mobilier de **révéler le côté léger et champêtre des motifs découpés.** Cette gamme permettra d'inviter plus facilement à la détente dans des espaces végétalisés. Dans tous les cas le mobilier retenu devra être différent du reste des du quartier, pour donner une identité propre à ces espaces conviviaux de détente.

D'autres éléments de mobiliers pourront être installés afin d'apporter une dimension plus ludiques et originales **(13).**

Ces espaces pourront être éclairés par des **candélabres** de type *AVENUE F2 LED, THORN* **(14)** et/ou des **mâts (15).** Ils devront être adaptés à l'échelle du piéton et participer à l'ambiance du site afin de lui conférerer une dimension chaleureuse et accueillante.

*Les intentions*

- Privilégier des matériaux perméables offrant un rendu naturel moins urbain.
- Proposer un mobilier spécifique, robuste épuré confortable qui invite à la détente. Sa teinte devra s'inscrire dans la palette chromatique du nuancier présent en annexe à la page177.



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Mobilier & matériaux


1


2


3


4


5


6


7


8


8


9


10


11


12


15


13


14



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 3.c - Le merlon paysager



**La création du merlon sera l'occasion de réaliser un aménagement paysager d'envergure, mais il faudra éviter l'impression de mur rectiligne et monotone. Pour cela, l'épaisseur de l'emprise devra varier.** L'intégration du merlon se fera par un jeu sur les masses, les hauteurs... des matériaux et des végétaux utilisés. Par ailleurs, afin d'avoir un aménagement cohérent à l'exécution et à l'entretien homogène, le merlon devra avoir une **élaboration et une gestion unique.**

## Matériaux et mise en oeuvre

Le merlon prendra la forme d'**un talus à niveaux réalisé en blocs de pierre (1).** Cet enrochement assurera le soutènement de la terre végétale constituant le talus. Pour un rendu soigné, les rangs formés par les blocs de pierre seront disposés afin d'obtenir un appareillage cohérent et harmonieux. Les blocs de pierre seront disposés dans le but de ménager des **terrasses planes qui seront par la suite végétalisées** (cf schémas). La première terrasse pourrait être accessible, et aménagée.

## Principes de végétalisation

**La végétalisation sera en dégradé depuis le sommet vers le bas.** Au regard de l'ampleur du merlon et pour un rendu esthétique (impact visuel maximal) on **travaillera par grandes masses végétales**, en dessinant des "bouquets" d'arbustes et "bosquets" d'arbres d'une même essence. Seuls certains arbres pourront être utilisés en isolé (cyprès...). Les espaces intersticiels ménagés entre les blocs de pierre seront plantés de grimpantes et l'arbustes bas afin d'atténuer l'impact visuel de la construction et d'améliorer l'esthétisque de l'ensemble **(2, 3, 5, 7).**

- **Les niveaux supérieurs** seront plantés d'arbres de seconde grandeur et d'une sélection d'arbustes hauts.
- **Les niveaux intermédiaires** seront végétalisés avec une association d'arbres de troisième grandeur et d'arbustes moyens / bas.
- **Enfin, les derniers niveaux** accueilleront arbustes bas, grimpantes et tapissantes **(7).**

Un système d'arrosage goutte à goutte sera installé afin de répondre aux besoins en eau des végétaux durant les premières années suivant la plantation et lors de périodes de sécheresses prolongées (Cf. p. 92).

Pour le choix des végétaux, la palette végétale présentée précédemment servira de référence (Cf. page 76 à 85). Elle pourra être complétée par d'autres essences ayant fait l'objet d'une validation préalable par les Services Espaces Verts de la ville d'Aix-en-Provence. Les espèces envahissantes et allergènes seront à proscrire.

Pour des raisons d'entretien, les plantations se feront sur un paillage en toile horticole tissée. Afin d'atténuer l'impact visuel de la toile durant les premières années suivant la plantation (Cf. p. 89), la toile sera recouverte d'un paillage végétal ou minéral.

Enfin, pour des raisons de propreté et de sécurité, l'accès au merlon sera contraint par la hauteur de l'enrochement directement et/ou par la mise en place de grille ou grillage rigide **(Cf. p. 118).**

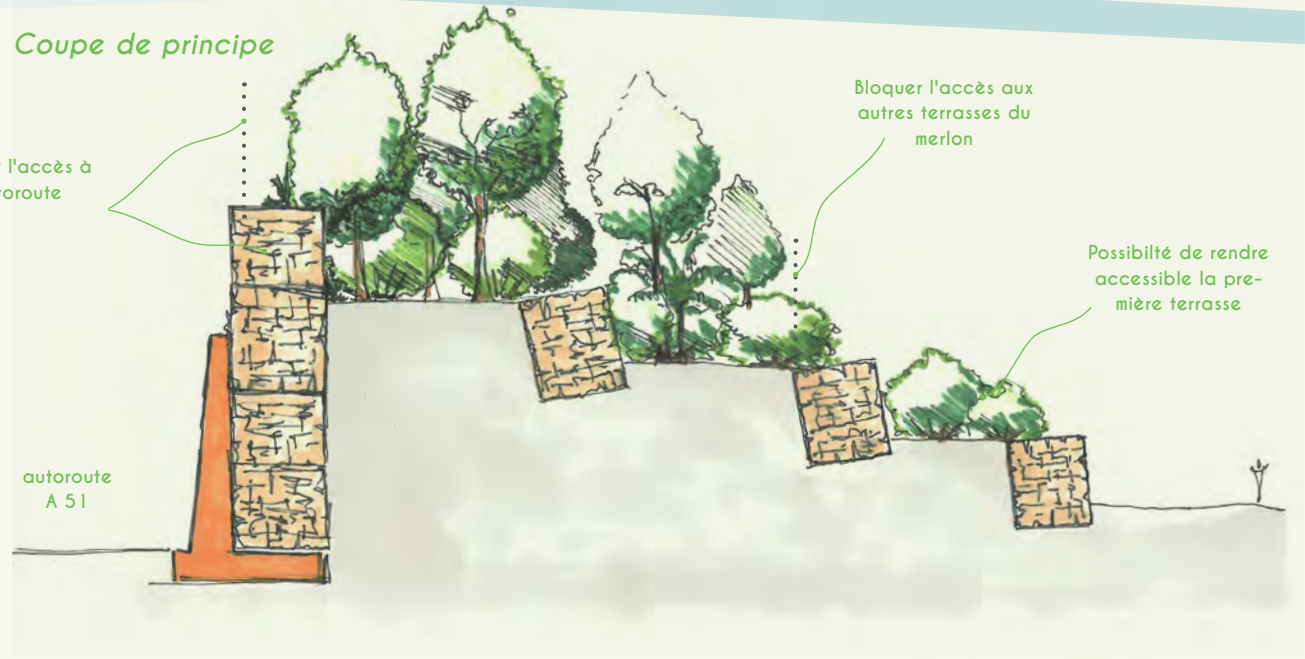
*Les intentions*

- Créer un merlon paysager pour atténuer les nuisances sonores, visuelles et apporter une plus value paysagère
- Jouer sur la végétalisation du merlon et notamment la plantation par grande masse afin d'atténuer l'impact visuel et l'aspect monumental du talus



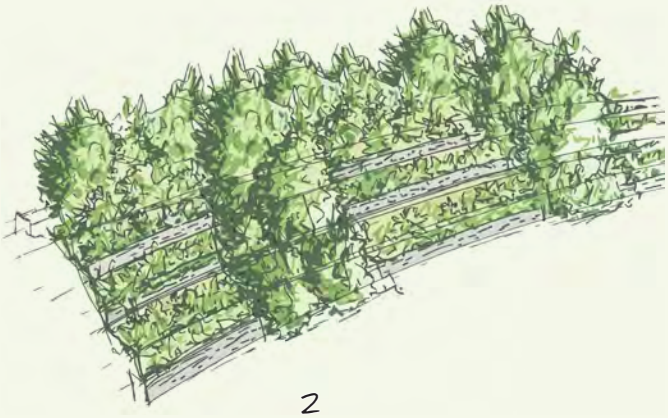
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Coupe de principe




## Matériaux


1


2


2


3


4


5


6


7



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 4. Tableau de synthèse des matériaux et mobiliers



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | LES ESPACES DE CENTRALITÉ | | |
|---|---|---|---|---|
| CATÉGORIES | Espace du quotidien | Place Romée de Villeneuve | Le parvis Phares et Balises | Les centralités proximité |
| spatialisation |  Page 114 |  Page 136 |  Page 138 |  Page 140 |
| voie |  1 | X | X |  2 |
| trottoir |  3 | X | X |  2 |
| bordure |  6 |  7 |  7 |  9 |
| accès piéton |  8 | X | X |  9 |
| révêtement | X |  10 |  10 |  2 |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| LES AXES STRUCTURANTS | | LES ESPACES DE RENCONTRE ET DE CONVIVIALITÉ | | |
|---|---|---|---|---|
| Sain-Exupéry/ Avenue du 8 mai/rue Le Corbusier | La petite ceinture | Les aires de jeux | Espace de détente | Le merlon paysager |
|  Page 146 |  Page 150 |  Page 156 |  Page 158 |  Page 160 |
|  1 |  1 | X | X | X |
|  4 |  5 | X | X | X |
|  7 |  6 | X | X | X |
|  9 |  9 | X | X | X |
| X | X |  4 |  11 |  12 |

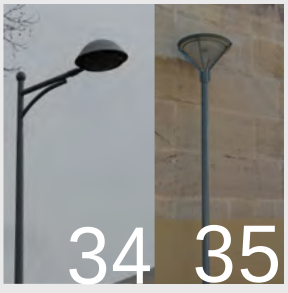
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | LES ESPACES DE CENTRALITÉ | | |
|---|---|---|---|---|
| CATÉGORIES | Espace du quotidien | Place Romée de Villeneuve | Le parvis Phares et Balises | Les centralités proximité |
| accès véhicules |  2 |  10 |  10 |  2 |
| stationnement |  13 | X | X |  2 |
| traversée piétonne |  14 | X | X | X |
| potelet de traversée |  16 | X |  17 | X |
| bande podotactile |  18 |  19 |  19 | X |
| pied d'arbre |  20 |  21 |  21 |  22 |

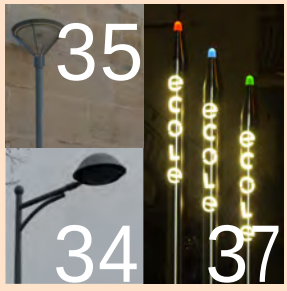
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| LES AXES STRUCTURANTS | | LES ESPACES DE RENCONTRE ET DE CONVIVIALITÉ | | |
|---|---|---|---|---|
| Saint Exupéry/ Avenue du 8 mai/rue Le Corbusier | La petite ceinture | Les aires de jeux | Espace de détente | Le merlon paysager |
|  9 |  9 | X | X | X |
|  13 |  13 | X | X | X |
|  15 |  15 | X | X | X |
|  16 |  17 16 | X | X | X |
|  19 |  19 | X | X | X |
|  22 |  20 |  20 |  11 |  12 |

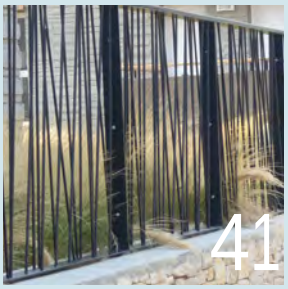
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | LES ESPACES DE CENTRALITÉ | | |
|---|---|---|---|---|
| CATÉGORIES | Espace du quotidien | Place Romée de Villeneuve | Le parvis Phares et Balises | Les centralités proximité |
| tour d'arbre |  23 | X | X |  22 |
| assise |  25 |  26 |  26 |  25 |
| corbeille |  29 |  30 |  30 |  29 |
| potelet |  32 | X | X | X |
| borne | X |  33 |  33 |  33 |
| luminaire |  34 35 |  36 |  36 |  35 |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| LES AXES STRUCTURANTS | | LES ESPACES DE RENCONTRE ET DE CONVIVIALITÉ | | |
|---|---|---|---|---|
| Saint Exupéry/ Avenue du 8 mai/rue Le Corbusier | La petite ceinture | Les aires de jeux | Espace de détente | Le merlon paysager |
|  22 |  24 | X | X | X |
|  25 |  25 |  27 |  27 |  28 |
|  29 |  29 |  31 |  31 | X |
| X |  32 |  32 |  32 | X |
|  33 | X | X | X | X |
|  35 |  35 34 37 |  38 |  35 | X |

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| | | LES ESPACES DE CENTRALITÉ | | |
|---|---|---|---|---|
| CATÉGORIES | Espace du quotidien | Place Romée de Villeneuve | Le parvis Phares et Balises | Les centralités proximité |
| Mur, muret/ soutènement |  39 | X |  39 |  39 |
| Grillage rigide/ Grille |  41 | X |  41 |  41 |
| Appuis vélo |  43 |  44 |  44 |  43 |

1 enrobé grossier
2 pavé pierre naturelle claire
3 enrobé fin
4 béton désactivé clair
5 béton matricé clair
6 bordures en béton
7 bordures en pierre naturelle claire
8 béton désactivé clair
9 pavé pierre naturelle foncée
10 revêtement et calepinage spécifique à définir lors du concours
11 sablé stabilisé clair
12 paillage toile horticole tissée
13 pavé en béton foncé drainant
14 peinture blanche normalisée
15 pavé pierre naturelle claire (2) / foncée (9)
16 potelet type Ville d'Aix à tête blanche
17 potelet lumineux à tête blanche
18 bande podotactile blanche
19 clou podotactile inox
20 mortier drainant de particules de bois recyclées (type *biodécosol, Perméo...*)
21 éléments spécifiques à définir lors du concours
22 grille d'arbre type *EVOLUTION*
23 chaînette pavé de type pierre naturelle dure ou bordure béton
24 chaînette pavé de type pierre naturelle dure

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

| LES AXES STRUCTURANTS | | LES ESPACES DE RENCONTRE ET DE CONVIVIALITÉ | | |
|---|---|---|---|---|
| Saint Exupéry/ Avenue du 8 mai/rue Le Corbusier | La petite ceinture | Les aires de jeux | Espace de détente | Le merlon paysager |
|  39 |  39 |  39 |  39 |  40 |
|  41 |  41 |  42 | X |  41 |
|  43 |  43 | X | X | X |

25 assise de type *NEOROMÁNTICO CLÁSICO*

26 mobilier spécifique à définir lors du concours

27 assise de type *ELINIUM*

28 assise bois intégrée à la structure en gabion

29 corbeille type Ville d'Aix

30 corbeille spécifique à définir lors du concours

31 corbeille de type *ELINIUM*

32 potelet type Ville d'Aix

33 borne en pierre de type calcaire dur *ROQUEMAILLERE*

34 candelabre type Encagnane

35 candelabre type *AVENUE F2 LED, THORN*

36 luminaires spécifiques à définir lors du concours

37 luminaire signalétiques spécifiques aux équipements (école, Phares et Balises...)

38 mat d'éclairage d'ambiance type aire de jeux des Milles

39 murs et murets pierre naturelle

40 gabion en panneaux électrosoudés

41 grille acier

42 grille acier cf. Beisson ou grillage panneaux rigides

43 appuis vélo de type *CINÉO*

44 appuis vélo spécifiques à définir lors du concours

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# 5. Annexes : le catalogue des références



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Documents de référence et autres document ressources

**PLU d'Aix-en-Provence**
http://www.aixenprovence.fr/Consultez-le-PLU-approuve-le-23-juillet-2015

**l'OAP modes actifs** du PLU d'Aix-en-Provence

**PAVE** (Plans d'accessibilité de la voirie et des espaces publics) d'Aix-en-Provence
http://www.agglo-paysdaix.fr/transports/pdu-plan-de-deplacements-urbains/enquete-publique/pave-plans-daccessibilite-de-la-voirie-et-des-espaces-publics/pave-aix-en-provence.html

**L'Aixpress BHNS** (Bus à Haut Niveau de Service), Avant Projet Provisoire, Notice d'aménagement du BHNS, Mars 2016- Métropole Aix-Marseille Provence/Ingérop/gautier+conquet architectes et paysagistes/Horizon Conseil

**Etudes du réalisées par le groupement CHIAPPERO :**

***Phase 1 : Diagnostic***
- Note d'opportunité - 50p – Mars 2015
- Diagnostic – 110p

***Phase 2 : Scénarios***
- Notice - Les 7 piliers du projet – 11p - Avril 2015
- Notice – Priorités et dispositifs – 6p - Octobre 2015

***Phase 3 : Concertation***
- Livret Atelier 1 - espaces-publics - 8p
- Livret Atelier 2 - habitat-logement - 10p
- Livret Atelier 3 - vivre-ensemble - 12p
- Livret Atelier 4 - équipements-activités - 10p
- Livret Atelier 5 – présentation des hypothèses de projet - 12p
- Livret Atelier 6 – modalités de concertation & mise en œuvre du projet (en cours)

***Phase 4 : Détail du Projet***
- Dossier 'Projet Encagnane' – 70p env.
- Dossier 'Projet Jas-de-Bouffan' – 10p env. (en cours – à remettre mi février)
- Notice écoquartier


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Documents de référence et autres document ressources

**Dans le cadre de la démarche NPRU engagée par la Ville d'Aix-en-Provence, plusieurs études complémentaire à la charte ont été réalisées par L'AUPA :**

### Stationnement - Déplacements

*Objet* : Etablir un état des lieux et un diagnostic quantitatif en matière de stationnement (analyse de l'ore existante théorique)
Compléter par une analyse une de la demande et des taux de rotation (jour de semaine et de week-end) > réaliser par le service « transports » de la ville d'AIX
Intégrer la prospective liée à l'évolution de l'ore de transports collectifs (PDU,BHNS), et aux futurs projets (Phares et Balises et résidence des Facultés)
Faire apparaître les enjeux de stationnements par ilôt
Présenter des actions concrètes en lien avec les évolutions pressenties et les projets en cours

### Offre de services et d'équipements publics

*Objet* : Repérer et localiser l'ore existante (diagnostic quantitatif)
Dresser un diagnostic qualitatif du fonctionnement actuel des équipements et services publics
Proposer des éléments de programme répondant aux besoins de niveau quartier et / ou ville
Dénir une stratégie d'implantation (ou de relocalisation) de ces équipements, notamment sur les principaux sites de projet (Facultés, Phares & Balises)
Favoriser l'accès et l'utilisation aux équipements des quartiers voisins

### Diversification de l'habitat

*Objet* : Elaborer un diagnostic du fonctionnement du marché immobilier (nombre de transactions, prix de vente...), du parc de logement et de ses occupants (typologie, sur ou sous-occupation, propriétaire bailleur ou occupant...)
Favoriser la diversication de l'habitat (typologie des logements, offre privée...) et des publics.Répondre aux besoins des ménages d'Aix et du Pays d'Aix.
Optimiser les potentialités foncières existantes et en devenir (Phares et Balises, Les Facultés).

### Copropriétés privées

*Objet* : Analyser le fonctionnement / dysfonctionnement des copropriétés privées d'Encagnane
Réaliser une enquête auprès des syndics
Privilégier une approche dynamique des copropriétés fragilisées
Créer un outil de suivi / veille des copropriétés

### AMO développement Durable

*Objet* : Aider à l'élaboration du dossier de candidature d'Encagnane à la labellisation é co-quartier (apport méthod ologique) Contribuer à l'évaluation et au suivi de la démarche de projet au regard des critères de la charte éco-quartier
Répondre aux engagements de la charte éco-quartier, grâce aux démarches engagées et le travail réalisé au travers des autres études


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Fiches techniques : le nuancier

Les couleurs du mobilier devront être choisies parmi les 3 gammes du nuancier suivant :

## VERT SOMBRES




## GRIS ANTHRACITES




## BRUNS



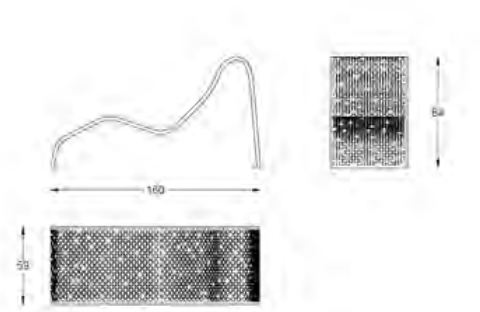

*Le noir et le blanc sont formellement proscrits*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

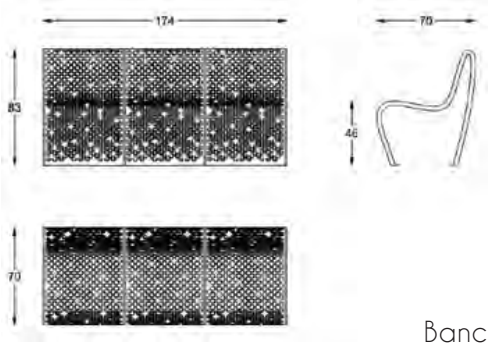
# Fiches techniques : mobilier

Les assises et corbeille du type ELINIUM de chez CYRIA



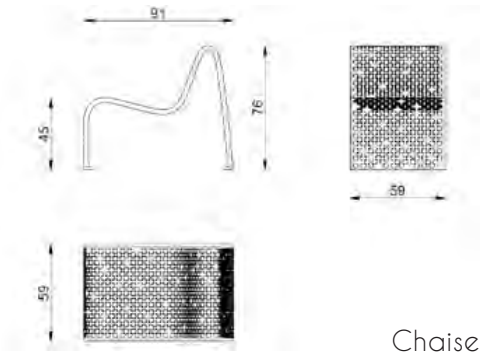

Bain de soleil





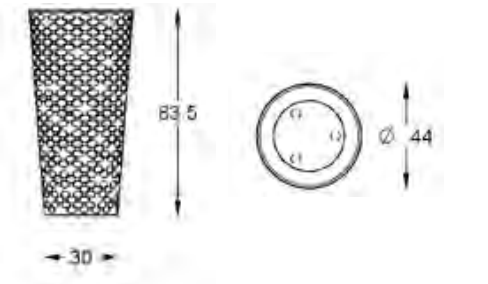

Banc






Chaise






Corbeille de propreté

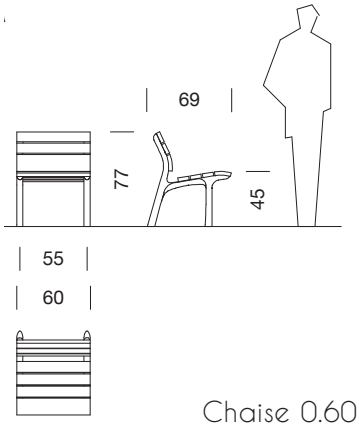



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Fiches techniques : mobilier

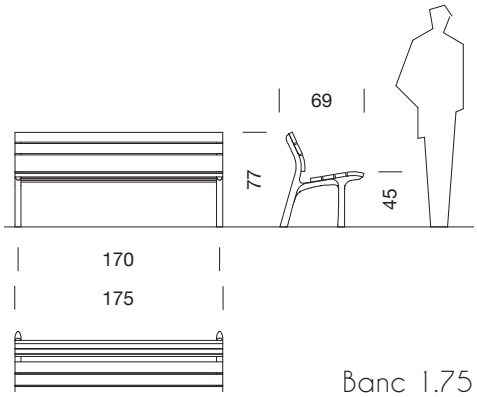
Les assises de type NEOROMÁNTICO CLÁSICO de chez SANTA & COLE





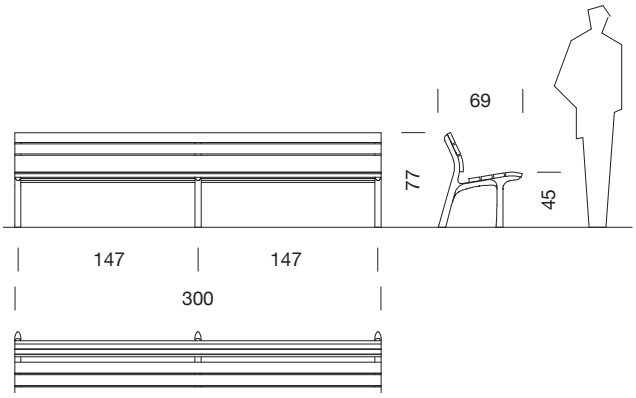

Chaise 0.60 m






Banc 1.75 m






Banc 3.00 m



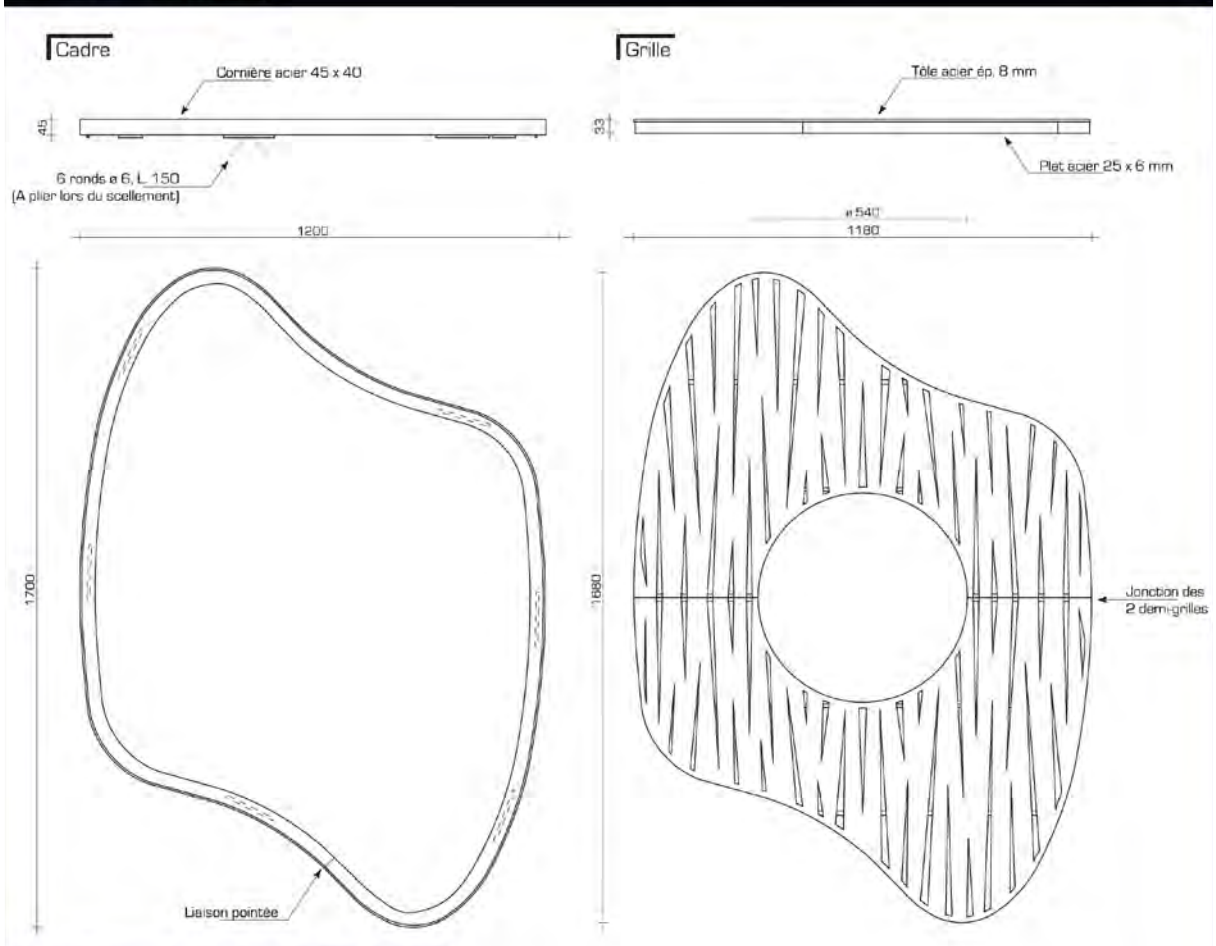
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

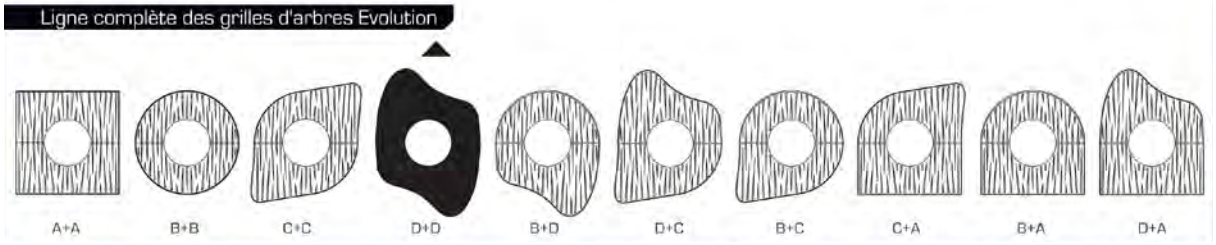
# Fiches techniques : mobilier

Les grilles pour pied d'arbre de type EVOLUTION de chez UNIVERS & CITE



**Structure :** Cadre : Cornière acier 45 x 40 x 4 et rond ø 6 mm pour scellement. Grille : Réalisation tout acier en tôle épaisseur 8 mm et renforts en plat 26 x 6 mm. Composée de deux demi-éléments.
**Dimensions :** Cadre 1200 x 1700 - Grille 1180 x 1680, ouverture intérieure ø 540 mm, ép. 33 mm.
**Finitions :** **Cadre** : Galvanisation à chaud.
**Grille** : Acier : Zingage + Poudrage Polyester cuit au four. Teintes standard : Gris 900 sablé et Noir 200 sablé. Autres teintes aspect texturé ou toutes couleurs RAL (aspect lisse) au choix.
**Pose :** **Cadre** : Scellement par 6 pattes en rond ø 6. Un angle du cadre pointé pour passage du tronc d'arbre.
**Grille** : Deux demi-grilles posées dans le cadre, à lier par visserie M10.
**Référence :** **G11**
**Options :** Trappe de drainage Réf. **OG2** - Trappe pour tuteur bois Réf. **OG3** - Embase pour tuteur bois Réf. **OG4**





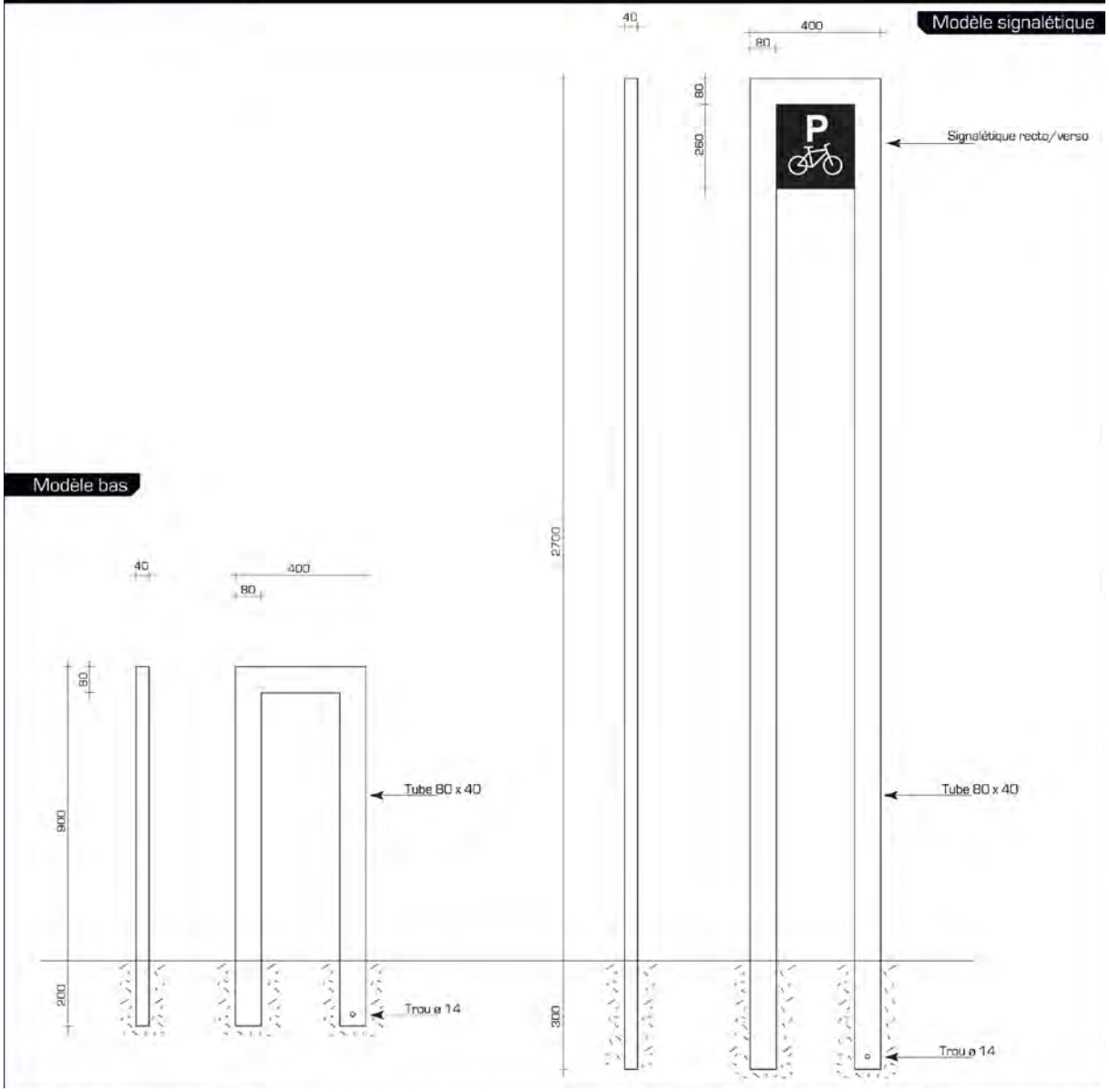
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Fiches techniques : mobilier

Les appuis vélo de type CINÉO de chez UNIVERS & CITE



**Structure :** Réalisation en tube acier 80 x 40 mm.
**Dimensions :** Modèle bas : Hauteur hors sol 900 mm, largeur 400 mm.
Modèle signalétique : Hauteur hors sol 2700 mm, largeur 400 mm.
**Finition :** Zingage + Poudrage Polyester cuit au four. Teintes standard : Gris 900 sablé et Noir 200 sablé.
Autres teintes aspect texturé ou toutes couleurs RAL (aspect lisse) au choix.
**Pose :** Modèle bas : Scellement profondeur 200 mm.
Modèle signalétique : Scellement profondeur 300 mm.
**Références :** Modèle bas : **V05**
Modèle signalétique : **V06**
**Option :** Version sur platine : Réf. **OV1**






Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Fiches techniques : mobilier

**Barrière croisillon type Ville d'AIX, en acier massif avec pieds renforcés**

- **Hauteur hors sol 900 mm**
- **Longueur 1000 mm**
- **Avec écusson, peinture laquée couleur à définir**



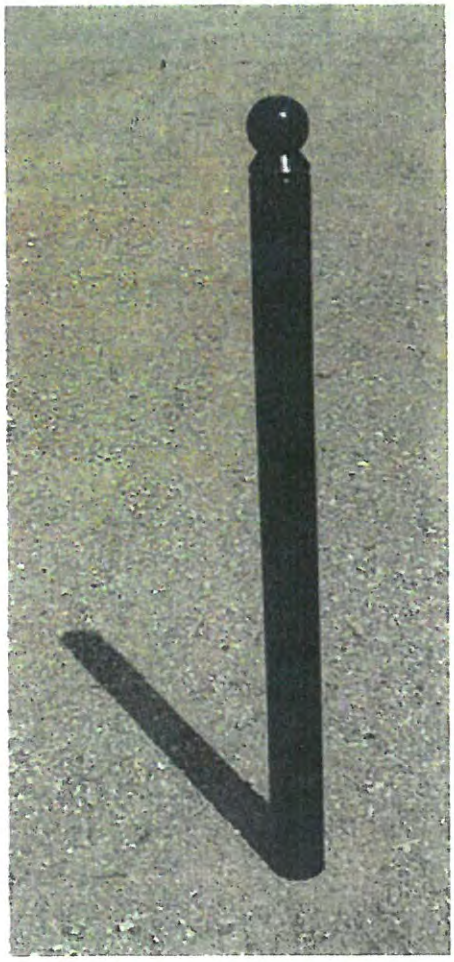
**Provenance : Atelier Sud Est Terrassement - Ch. de la petite bastide**
**Quartier de la gare 13770 VENELLES**


Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

## Fiches techniques : mobilier

**Potelet à boule, diamètre 75 mm épaisseur 3,2mm**

- **Hauteur hors sol 1100 mm**
- **Pattes de scellement**
- **Peinture laquée couleur à définir**

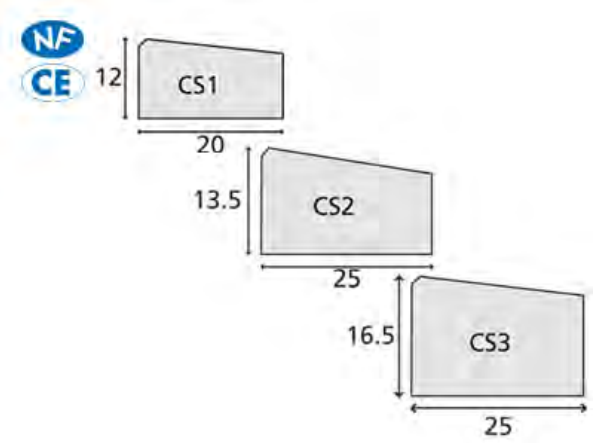


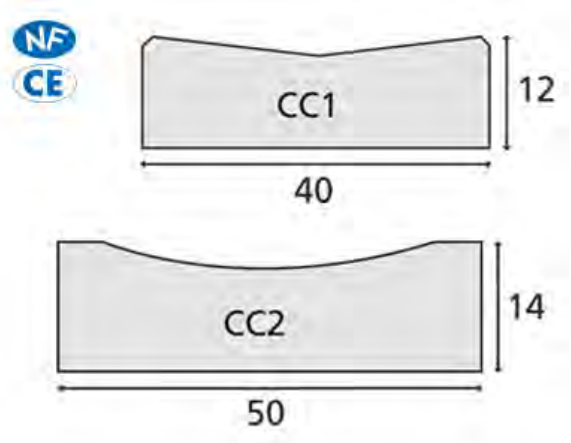
**Provenance : Atelier Sud Est Terrassement - Ch. de la petite bastide**
**Quartier de la gare 13770 VENELLES**

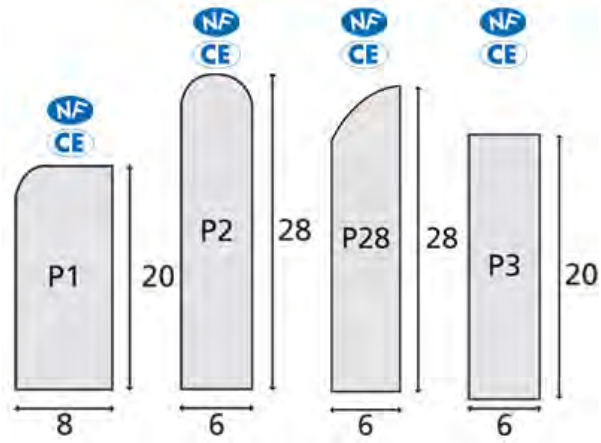


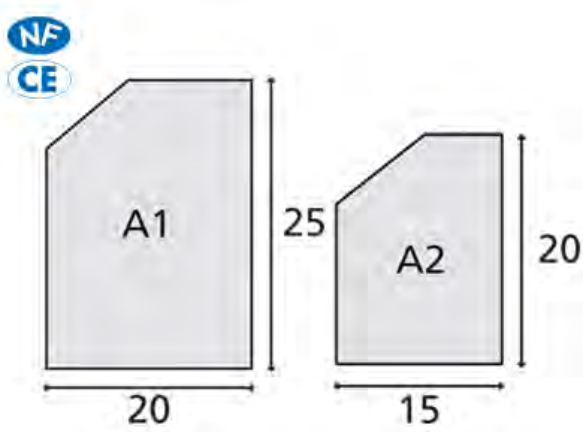
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

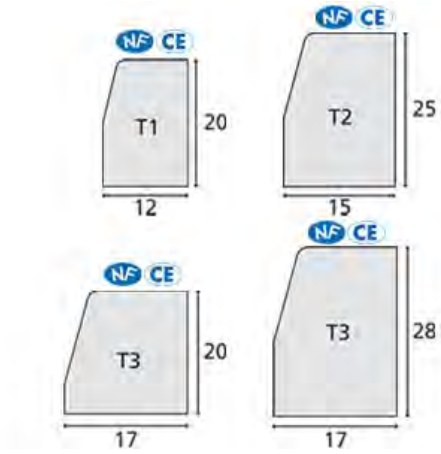
# Fiches techniques : bordure béton

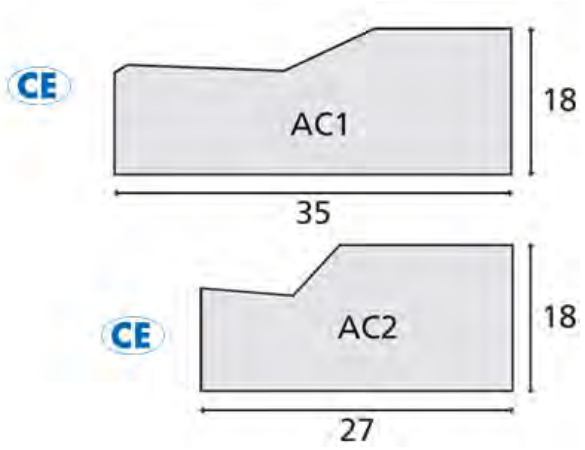



arial



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Fiches techniques : bordure béton

| *Dénomination* | *Sous famille* | *Dimensions* | *Classe de résistance* | *Poids* | *Palettisation* |
|---|---|---|---|---|---|
| | | cm | | kg / ml | ml / Palette |
| **Caniveaux simple pente** | CS 1 | 100x10x20 | U+DH | 50 | 25 |
| | CS 2 | 100x11x25 | U+DH | 69 | 20 |
| | CS 3 | 100x14x25 | U+DH | 86 | 16 |
| **Caniveaux double pente** | CC 1 | 100x12x40 | U+DH | 100 | 12 |
| | CC 2 | 100x14x50 | U+DH | 135 | 10 |
| **Bordures pour parc de stationnement, allées, terrains de sport…** | P 1 | 100x20x8 | U+DH | 35 | 36 |
| | P 2 | 100x28x6 | U+DH | 36 | 30 |
| | P 28 | 100x28x6 | 6 MPA | 36 | 30 |
| | P 3 | 100x20x6 | 6 MPA | 26 | 32 |
| | P 38 | 100x20x8 | 6 MPA | 35 | 36 |
| **Bordures franchissables de routes ou d'autoroutes** | A 1 | 100x25x20 | U+DH | 105 | 15 |
| | A 2 | 100x20x15 | U+DH | 60 | 24 |
| **Bordures de trottoir** | T 1 | 100x20x12 | U+DH | 50 | 32 |
| | T 2 | 100x25x15 | U+DH | 78 | 18 |
| | T 2 Basse | 100x19x15 | 6 MPA | 55 | 18 |
| | T 3 | 100x28x17 | U+DH | 101 | 18 |
| | T 3 Basse | 100x20x17 | 6 MPA | 73 | 18 |
| **Bordures caniveaux** | AC1 | 100x18x35 | 6 MPA | 112 | 12 |
| | AC 2 | 100x18x27 | 6 MPA | 93 | 16 |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Fiches techniques : surfaces traînantes pour entourages d'arbres

PERMEO

## ENTOURAGES D'ARBRES

**PERMEO** est spécialement conçu pour la réalisation de systèmes drainants d'entourages d'arbres. Cette surface permet la mise en sécurité des fosses de plantation en milieu urbain : cours d'écoles, trottoirs, débords sur parking, etc.



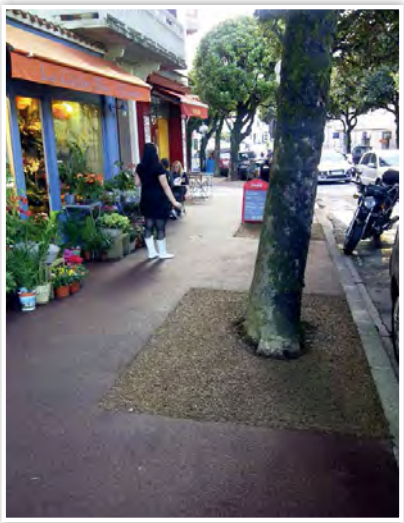


Rend les entourages plus propres et plus stables.

Protège le sol des variations climatiques.
Réduction de l'évaporation de l'eau du sol.

Adaptable à la croissance du tronc.
Résistance mécanique à la déformation.

Entretien des voiries simple et réduit.
Nettoyage au souffleur et à l'eau.





Agresta technologies

www.agresta.fr
03 29 36 95 81 - info@agresta.fr

283 route du Saut du Broc 88550 Pouxeux France
Au service du bois depuis 1977...



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# NUANCIER

## PERMEO 10 & PERMEO 20

SURFACE STABILISÉE DRAINANTE — ENTOURAGES D'ARBRES DRAINANTS

Selon le type de ciment (blanc ou gris) et le colorant choisi, de nombreuses associations de mélanges permettent d'obtenir la couleur adaptée à votre environnement.




Visuel obtenu à partir de PERMEO 10.




Visuel obtenu à partir de PERMEO 20.

www.agresta.fr



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Fiches techniques : matériaux

le béton désactivé : Nuantis Minéral C25/30 XF1 G0 GRAN. SPÉC.FIB,

| | |
|---|---|
| *Désignation commerciale* | **NUANTIS MINERAL C25/30 XF1 G0 GRAN. SPÉC.1 FIB** |
| *Ciment* | **CEM I 52,5 R CP2** |
| *Consistance* | **S3** |
| *Classe de résistance ou dosage* | **C25/30** |
| *Granulométrie* | **0 / 6.3** |
| *Classe exposition* | **XF1** |
| *Teneur maxi Cl⁻* | |

**Composition conforme à la norme NF EN 206-1**

*Composition pour un M3 , granulats secs*

| | Désignation | Fournisseur | Origine | Quantité | Unité |
|---|---|---|---|---|---|
| Granulats | 0/2 Concassé | JEAN LEFEBVRE | CHATEAUNEUF | 590 | Kg |
| | 2/6.3 C | LAFARGE GRANULATS SUD | CALLAS | 1120 | Kg |
| | | | | | Kg |
| | | | | | Kg |
| | | | | | Kg |
| Ciment | CEM I 52,5 R CP2 | CIMENTS LAFARGE | LA MALLE | 222 | Kg |
| Addition | ECOCEM | ECOCEM France SAS | FOS. | 96 | Kg |
| Adjuvants | ISOFLECX 767 | CEMEX ADJUVANTS | CEMEX Adjuvants | 0.64 | Kg |
| | ISOSPHERE 62 | CEMEX ADJUVANTS | CEMEX Adjuvants | 0.64 | Kg |
| | | | | | Kg |
| | | | | | Kg |
| Ajouts | FIBRE ANTI-FISSURES (Carton 8 | SIKA | SIKA | 0.6 | Kg |
| | | | | | Kg |
| | | | | | Kg |

| | | |
|---|---|---|
| Eau d'apport | 198 | Kg |
| Eau Efficace | 185 | Kg |
| Liant Equivalent | 307 | Kg |
| Eeff / Liant Eq. | 0.6 | |
| Masse volumique | 2.227 | Kg/M³ |



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

# Fiches techniques : matériaux

la pierre de la carrière ROQUEMAILLERE

| | 7741<br>Pierre de Roquemaillère | Exigences de la norme XP B 10-601<br>Utilisation en dallage interne | Exigences de la norme XP B 10-601<br>Utilisation en dallage externe | Exigences de la norme XP B 10-601<br>Utilisation en voirie |
|---|---|---|---|---|
| Masse volumique apparente ($kg/m^3$) | 2400 à 2550 | Pas d'exigences | Pas d'exigences | Pas d'exigences |
| Porosité ouverte (%) | 3,8 à 10,9 | Pas d'exigences | Pas d'exigences | Pas d'exigences |
| Coefficient de capillarité $C_1$<br>en $g/(m^2.sec^{0,5})$<br>en $g/(cm^2.min^{0,5})$ | 2,0 à 14,3<br>0,2 à 1,1 | -<br>Pas d'exigences | -<br>$C_1$ ou $C_2 \leq 7$ | -<br>$C_1$ ou $C_2 \leq 7$ |
| Résistance mécanique en compression (MPa) | 160,2 à 241,4 | ≥ 60 (valeur proposée pour la future norme XP B 10-601)** | ≥ 60 (valeur proposée pour la future norme XP B 10-601)** | ≥ 100 |
| Usure au disque U (mm) | 28 à 34 | ≤ 47 (usage individuel)<br>≤ 37 (usage collectif modéré)<br>≤ 28 (usage collectif intense*) | ≤ 47 (usage individuel)<br>≤ 37 (usage collectif modéré)<br>≤ 28 (usage collectif intense*) | ≤ 28 |
| Glissance | 67 à 80 | (Pas d'exigences proposées pour la future norme XP B 10-601) | ≥ 35 (valeur proposée pour la future norme XP B 10-601) | ≥ 35 (valeur proposée pour la future norme XP B 10-601) |
| Gélivité | 240 | Pas d'exigences | ≥ 96 (zone de gel faible)<br>≥ 144 (zone de gel modéré)<br>≥ 240 (zone de gel sévère) | ≥ 96 (zone de gel faible)<br>≥ 144 (zone de gel modéré)<br>≥ 240 (zone de gel sévère) |

** l'usage collectif intense correspond aux halls d'immeuble desservant au moins 25 logements, aux halls de réception du public et aux halls publics de circulation (gare, aéroport, galerie marchande, etc…)*

*** l'actuelle norme XP B 10-601 renvoie au DTU 52-1 qui depuis sa dernière parution ne fait plus référence à l'essai de compression*



Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019





Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019