



**Aix en Provence**  
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE  
D'AIX-EN-PROVENCE**

---

Séance publique du

8 mars 2010

Présidence de Mme Maryse JOISSAINS MASINI,  
Maire d'Aix-en-Provence  
Député des Bouches-du-Rhône  
Président de la Communauté du Pays d'Aix

---

**2010.229**

**OBJET : CONVENTION LOCALE ANRU**

Le 08/03/10 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 02/03/2010, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaients Présents :**

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Jean-Christophe GROSSI, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, M. Henri MATAS, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

M. Jean CHORRO à M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Yannick DECARA à M. Victor TONIN, Mme Martine FENESTRAZ à Mme Reine MERGER, M. Robert FOUQUET à M. Stéphane PAOLI, M. Gérard GERACI à Mme Sylvaine DI CARO, M. Hervé GUERRERA à Mme Marie José VALETA, Mme Arlette OLLIVIER à Mme Michèle JONES, M. Jean-Marc PERRIN à Mme Danièle BRUNET, Mme Liliane PIERRON à M. Helliot BRAMI, Mme Catherine RIVET-JOLIN à Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Françoise TERME à M. Christian PEREZ

**Excusés sans pouvoir :**

**NEANT**

Secrétaire : Yannick DECARA

Mme Maryse JOISSAINS-MASINI donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Education - Culture

- Politique de la Ville

Direction de la Politique de la Ville

**RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 08/03/10****RAPPORTEUR** : Mme Maryse JOISSAINS-MASINI**CO-RAPPORTEUR(S)** : Mme Sophie JOISSAINS**Politique Publique** : Renforcement de la Proximité et Politique de la Ville**OBJET** : CONVENTION LOCALE ANRU - Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Lors du Conseil Municipal du 09 décembre 2009, vous aviez approuvé à l'unanimité le nouveau projet de renouvellement urbain des quartiers de Corsy et Beisson ; projet urbain qui transformera et améliorera durablement le cadre de vie des trois milles habitants de ces quartiers fragilisés.

A travers ce projet structurant, nous souhaitons réinsérer durablement ces quartiers au reste de la Ville, diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale dans une démarche de développement durable et de concertation avec les habitants.

Conformément à la délibération évoquée ci-dessus, nous devons aujourd'hui approuver le programme définitif et valider la convention locale ANRU ci-jointe qui précise l'ensemble des volets du projet et détermine la nature et l'importance des engagements de chacun des partenaires signataires.

Cette convention pluridimensionnelle, fruit d'un travail collectif exemplaire qui a permis de rassembler l'ensemble des acteurs intervenant dans le champ de l'habitat et du logement social (Etat, ANRU, Ville, Région, Département, Communauté du Pays d'Aix, Caisse des Dépôts et Consignations, bailleurs sociaux ), décline en effet, au delà du programme urbain ambitieux, de nombreuses actions qui amplifieront notre politique de cohésion sociale et d'égalité des chances sur ces quartiers prioritaires.

**I - Le Programme Urbain (période de réalisation 2010-2014):**

- **Des opérations sur le Bâti :**

Bailleurs	CORSY			BEISSON			HORS SITE
	Démolitions	Constructions	Constructions diversifiées	Démolitions	Constructions	Réhabilitations Bât E	Constructions
Pays d'Aix Habitat	40	35				18	
13 Habitat	75	38	50	30	30 (dont 15 en diversification)		37 (Chevalière)
Sacogiva							20 (Grassie et Ravanas)
<b>TOTAL</b>	<b>115</b>	<b>73</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>18</b>	<b>57</b>

Au total, 968 réhabilitations lourdes seront effectuées, 145 logements seront démolis, l'offre initiale de logements sociaux sera totalement reconstituée sur site et hors site et 75 logements sociaux nouveaux seront construits ce qui permettra à la Ville de se rapprocher voire d'atteindre le seuil des 20 % de logements sociaux préconisé par la loi SRU.

Ces opérations impliqueront naturellement le relogement de 145 familles et nécessiteront l'élaboration très rapide d'une charte et d'un plan de relogements qui précisera de manière très détaillée les missions dévolues à la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) qui sera prochainement désignée ; cellule qui accompagnera individuellement les familles concernées et qui organisera, en lien avec les bailleurs sociaux, les relogements dans les meilleures conditions.

- **Des Aménagements urbains majeurs :**

Les entrées de quartiers et l'ensemble des voiries seront requalifiées permettant ainsi d'améliorer les flux de circulation, des opérations de résidentialisation et de valorisation des immeubles et de leurs abords seront également projetées.

- **Une redynamisation des espaces commerciaux , artisanaux ou d'activités:**

En lien avec l'Etablissement Public d'Aménagement et de Redynamisation des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) , est proposée la restructuration profonde de l'offre commerciale et artisanale de ces deux sites grâce à l'implantation et le développement de commerces et d'activités dans de véritables zones de chalandise (entrée sud de Corsy le long de la route de Galice et à l'entrée de Beisson) ; les unités commerciales existantes pouvant être intégrées à cette nouvelle dynamique.

- **La construction d'équipements publics et de locaux associatifs :**

Afin d'apporter une meilleure qualité de services à la population, est programmée la construction de nombreux équipements : une bibliothèque à vocation communale (*belvédère de Beisson*), une maison des familles à Corsy, des plateaux sportifs et des aires de jeux dans les deux quartiers ainsi que l'aménagement et l'extension des locaux du Centre Albert Camus à Corsy et du Centre socio-culturel Aix Nord à Beisson ; autant d'équipements structurants qui participeront à la valorisation de l'image et au renforcement de l' attractivité de ces deux sites tout en développant un service public de proximité et de qualité.

Avant le démarrage de ces opérations majeures, les seront bien entendu concertés et associés lors de rencontres publiques mais aussi grâce à la mise en place d'espaces ressources « in situ » qui favoriseront l'écoute, l'échange et la participation active des habitants à la transformation de leur environnement.

De manière complémentaire et en lien avec le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) ; cprogramme urbain est aussi assorti d'actions fortes à destination des habitants visant à répondre à leurs besoins et problématiques en particulier dans les domaines de l'insertion et de l'emploi.

## **II - Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet :**

- **Des mesures d'insertion par l'économie et pour l'emploi des habitants** : élaboration d'une Charte Insertion en partenariat avec les acteurs de l'emploi, application des clauses d'insertion pour les personnes ciblées et mise en place de chantiers d'insertion liés à la rénovation urbaine.
- **Gestion urbaine de proximité (GUP)**: élaboration d'une convention GUP (inter-partenariale) permettant d'améliorer les actes de gestion contribuant au bon fonctionnement de ces deux quartiers afin d'apporter une meilleure qualité de vie aux locataires.

Le coût de l'ensemble de ces opérations est quant à lui évalué à **70,9 millions d'euros**, pris en charge par l'ensemble des partenaires signataires selon le plan prévisionnel financement :

<b>Financeurs</b>	<b>Participations (M€)</b>	<b>%</b>
Etat	3,8	5,3
Région	4,53	6,4
CPA	13,619	19,21
Ville	9	12,70
Bailleurs	26,934	38
CDC	0,33	0,47
Autres (ANRU, CG,, FEDER)	12,68	17,88
<b>Total =</b>	<b>70,893</b>	<b>100</b>

En conséquence, je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les différents volets de la convention locale ci-jointe ;
- **AUTORISER** Madame le Maire à la signer et à procéder au lancement de la concertation dans les quartiers de Corsy et Beisson.

## 2010.229 - CONVENTION LOCALE ANRU

<b>Présents et représentés</b>	<b>: 55</b>
<b>Présents</b>	<b>: 44</b>
<b>Abstentions</b>	<b>: 13</b>
<b>Non participation</b>	<b>: 0</b>
<b>Suffrages Exprimés</b>	<b>: 42</b>
<b>Pour</b>	<b>: 42</b>
<b>Contre</b>	<b>: 0</b>

### Ont voté contre

NEANT

### Se sont abstenus

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, Mme Brigitte DEVESA, Mme Michelle EINAUDI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Fleur SKRIVAN, Mme Marie José VALETA

### N'ont pas pris part au vote


NEANT

**Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.**

**Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire  
Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,  
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 12/03/2010  
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**



**CONVENTION LOCALE ANRU**  
**Programme de Rénovation Urbaine**  
**Quartiers de Corsy et Beisson**  
**2010-2014**  
**Aix en Provence**



CONVENTION LOCALE ANRU .....	1
Programme de Rénovation Urbaine.....	1
Quartiers de Corsy et Beisson .....	1
Aix en Provence.....	1
<u>SIGNATAIRES DE LA CONVENTION .....</u>	<u>4</u>
<u>PREAMBULE .....</u>	<u>5</u>
<u>Historique et contexte général des projets.....</u>	<u>5</u>
<u>Objectifs généraux des projets.....</u>	<u>11</u>
<u>Titre I- Les définitions.....</u>	<u>13</u>
<u>Titre II- Le projet .....</u>	<u>14</u>
<u>Article 1- Contenu du projet urbain.....</u>	<u>14</u>
<u>Article 2- Organisation de la conduite du projet d'ensemble.....</u>	<u>19</u>
<u>Article 3- La concertation et l'information sur le projet .....</u>	<u>22</u>
<u>Article 4- Les opérations approuvées par l'ANRU .....</u>	<u>25</u>
<u>Article 5- Les contreparties cédées à Foncière Logement.....</u>	<u>30</u>

<a href="#">Article 6- L'échéancier de réalisation.....</a>	<a href="#">30</a>
<a href="#">Article 7- Le plan de financement des opérations du programme.....</a>	<a href="#">30</a>
<a href="#">Titre III- Les actions complémentaires et les actions d'accompagnement du programme contribuant à la réussite du projet.....</a>	<a href="#">36</a>
<a href="#">Article 8- Les opérations du projet, hors programme.....</a>	<a href="#">36</a>
<a href="#">Article 9- Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition.....</a>	<a href="#">37</a>
<a href="#">Article 10- Les mesures du développement économique et social.....</a>	<a href="#">40</a>
<a href="#">Article 11- Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants.....</a>	<a href="#">43</a>
<a href="#">Titre IV- Les engagements des financiers et des partenaires.....</a>	<a href="#">46</a>
<a href="#">Article 12- Les engagements financiers des signataires.....</a>	<a href="#">46</a>
<a href="#">Titre V- L'évaluation et l'évolution du projet et des opérations.....</a>	<a href="#">47</a>
<a href="#">Article 13- Les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle.....</a>	<a href="#">47</a>
<a href="#">Article 14- Les missions d'évaluation et les points d'étape.....</a>	<a href="#">49</a>
<a href="#">Article 15- Les avenants à la convention.....</a>	<a href="#">50</a>
<a href="#">Article 16- Les conséquences du non respect des engagements.....</a>	<a href="#">52</a>
<a href="#">Titre VI- Dispositions diverses.....</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">Article 17- Archives filmographiques et photographies.....</a>	<a href="#">54</a>



<a href="#">Article 18- Le clause de renégociation de la convention.....</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">Article 19- Le traitement des litiges.....</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">Article 20- Signalétique des chantiers.....</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">SIGNATURES .....</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">Table des illustrations.....</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">COMPOSITION DES ANNEXES .....</a>	<a href="#">58</a>

## SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

### IL EST CONVENU ENTRE :

- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence représentée par son Directeur Monsieur SALLENAVE
- La Commune d'Aix en Provence, représentée par son Député Maire Maryse JOISSAINS MASINI, ci-après dénommée le porteur de projet ou la Ville, habilitée par délibération du Conseil Municipal en dates des 15 décembre 2005, 12 décembre 2008 et le 09 décembre 2009
- La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, représentée par son Président Maryse JOISSAINS MASINI ci-après dénommée CPA ou EPCI, habilitée par la délibération du Conseil Communautaire en date du 08 avril 2010.
- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par son Président Monsieur VAUZELLE, habilité par délibération du Conseil Régional, ci-après désigné la Région,
- La Caisse des dépôts et Consignations, représentée par le Directeur Général Monsieur GUERRIN, ci-après désignée CDC,

**LES MAITRES D'OUVRAGE :**

- L'Office Public pour l'Habitat – 13 Habitat, représenté par son Président Monsieur NOYES et son Directeur Général Monsieur ESCALLE
- L'Office Public pour l'Habitat – Pays d'Aix Habitat, représenté par son Président Monsieur CHAZEAU et son directeur Général Madame MANTOT
- La Sacogiva, représentée par son Président Monsieur CHORRO et son Directeur Général Monsieur BOUZAT

**ET**

- L'ETAT, représenté par le Préfet de Région, Monsieur SAPPIN et par le Préfet à l'Egalité des Chances Madame PERDEREAU,

**CE QUI SUIT :**

# PREAMBULE

## Historique et contexte général des projets

Ville d'art et de culture, Aix en Provence a connu durant ces cinquante dernières années un fort développement métropolitain. Elle compte aujourd'hui plus de 145 000 habitants et fait partie des 34 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix. Malgré sa richesse et son attractivité, elle connaît également de fortes disparités territoriales avec une proportion d'habitants en difficultés importante.

En effet, de nombreux quartiers de la Ville sont classés en Zones Urbaines Sensibles (Jas de Bouffan, Beisson et Corsy) et sont inscrits au rang des sites « Politique de la Ville » (Jas de Bouffan, Beisson et Corsy, Encagnane, Sud/Pinette-Beauregard) ; malgré les nombreux dispositifs de péréquation nationale et locale mis en place (Contrat de Ville 2000-2006, Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2010 ), plus de 20% de la population communale connaît des difficultés sociales et économiques prégnantes et vit dans un cadre de vie peu valorisé.

La Ville d'Aix en Provence s'est engagée dès 2005 dans l'élaboration d'un projet de rénovation urbaine ambitieux dans deux des trois Zones Urbaines Sensibles (ZUS) de la Ville. Situés dans la première couronne urbaine du Centre-ville, les quartiers de Beisson et Corsy sont les plus anciens quartiers d'habitat social de la Ville. Les actions mises en œuvre jusqu'à lors par les deux bailleurs sociaux étaient principalement centrées sur l'entretien et n'ont pas été suffisantes pour dynamiser ces quartiers et leur donner une image attractive. Une véritable rénovation urbaine de ces territoires apparaît prioritaire qu'il s'agisse à la fois d'une intervention sur l'environnement que sur le bâti.

Le travail réalisé par la Ville et ses partenaires a conduit à une présentation du dossier aux membres de l'ANRU lors de la Réunion Technique Partenariale (RTP) du 28 mars 2007. Des appréciations et propositions ont été émises lors de cette RTP et portées à la connaissance de la Ville. De nouvelles orientations ont été prises par la Ville et ses partenaires et un nouveau projet a été réalisé avec l'aide d'un expert missionné par l'ANRU. En raison de l'insuffisance des crédits de l'ANRU mais aussi du manque de pertinence de certains programmes, le projet n'a pu être retenu en l'Etat. Cependant, la Ville, consciente de la dégradation de ces quartiers d'habitat social et de la paupérisation de ses habitants, a maintenu sa volonté de rénover durablement ces deux quartiers.

Il a donc été décidé, avec l'ensemble des partenaires (Etat, Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, Région, Ville et les deux bailleurs concernés) de présenter un nouveau projet plus réaliste, moins onéreux et plus conforme aux besoins des habitants. Ce travail collectif a conduit à la présentation d'un nouveau projet urbain à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine lors de la Réunion Technique Partenariale exceptionnelle (RTP) du 07 septembre 2009; projet dont les grandes lignes ont été votées à l'unanimité lors du Conseil Municipal du 09 décembre 2009.

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain participe à une meilleure insertion des quartiers en difficulté dans le tissu urbain en particulier dans le domaine de l'habitat dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH). Il est établi en conformité avec les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du futur du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de rénovation urbaine sera également établi en conformité avec les principes liés au développement durable. Il s'agira d'utiliser des matériaux respectueux de l'environnement et dits « durable » correspondant au label Haute Qualité

Environnementale (HQE). La consommation énergétique des logements sera donc réduite. Les modes de déplacements doux ou en transports en communs seront privilégiés afin de limiter l'usage de la voiture particulière. Cet objectif est d'autant plus réalisable de part la proximité des quartiers avec le centre-ville.

Il a été convenu avec l'ensemble des partenaires que cette convention aura vocation à être intégrée dans le cadre d'un éventuel Programme National de Rénovation Urbaine II.

- **Corsy et Beisson : deux quartiers aux caractéristiques similaires**

#### Composition urbaine

Ces deux quartiers d'habitat social de 601 logements pour Beisson et 581 logements pour Corsy, représentant une population de 2 900 habitants, ont été construits tous les deux dans les années 60 par les deux principaux bailleurs sociaux de la Ville : Pays d'Aix Habitat et 13 Habitat. Ils présentent une configuration générale identique et constituent des « quartiers dans la ville », de part leur proximité avec le centre-ville (moins de 2 Km). Il est aisé de se rendre au centre-ville en transports en communs ou par des modes de déplacement doux. Ces deux quartiers se trouvent à proximité de sites de renommée internationale : l'Atelier Cézanne pour Beisson est le lieu le plus visité de la Ville et la Bastide du Jas de Bouffan pour Corsy, résidence du peintre Cézanne dont une partie du parc est ouverte au public depuis 2006. Malgré un environnement favorable, ces quartiers enclavés souffrent d'une image négative.

Leur bâti est plus ou moins homogène avec une architecture classique de qualité pour Beisson (qualité des matériaux, configuration en citadelle due au relief) et un ensemble de petits immeubles de qualité inégale pour Corsy (construction par ilots successifs). En termes de logements, ces derniers sont pour la majorité inadaptés aux besoins des populations (mal situés, obsolètes, impropres à l'habitation... ). Les deux quartiers présentent des espaces communs à l'intérieur des immeubles comme à l'extérieur dégradés. Ils se distinguent par ailleurs par un paradoxe foncier : toutes les voiries appartiennent actuellement au domaine privé des deux bailleurs. Ce découpage foncier entre public et privé est source de

mauvais entretien et d'iniquité. La différenciation entre les espaces publics et espaces privés est souvent difficile à distinguer.

Les taux de vacance et de turn over sont très faibles (moins de 3%). Les bailleurs mettent en évidence une sous-occupation des logements alors que des tensions croissantes sont présentes sur le marché du logement. En effet, on constate une surchauffe immobilière due à une proximité immédiate des quartiers avec le centre-ville et les grands sites touristiques et culturels aixois.

Malgré ces difficultés urbaines et sociales, il faut noter un fort sentiment d'appropriation aux quartiers de la part de ses habitants.

### **Données socio-économiques**

Classés en Zones Urbaines Sensibles, et retenus comme sites prioritaires du CUCS, ces deux quartiers, bien que bénéficiaires d'actions d'accompagnement social, connaissent des difficultés sociales et économiques importantes. Les indicateurs sociaux et taux de chômage, notamment chez les jeunes 15/24 ans, sont préoccupants. Le taux de chômage dans ces quartiers atteint les 25%<sup>1</sup>; avec une sur-représentation des hommes demandeurs d'emploi (68% à Corsy et 65% à Beisson)<sup>2</sup>. La proportion de non diplômés parmi les plus de 15 ans est supérieure à la moyenne communale et à la moyenne nationale. Les allocataires de minimas sociaux sont également sur-représentés par rapport au reste de la commune. Alors que 16,6% de la population communale<sup>3</sup> bénéficie des minimas sociaux (RMI, API, AAH), ils sont 40,9% à Beisson et 37,7% à Corsy. Les familles monoparentales bénéficiaires de ces minimas sociaux sont également plus importantes que dans le reste de la commune (plus de 20% sur les deux quartiers contre 12,9% sur l'ensemble de la commune), tout comme les personnes âgées (26% sur les deux quartiers contre 8,9% pour la commune).

- **Certaines spécificités demeurent...**

---

<sup>1</sup>Données INSEE décembre 2006

<sup>2</sup>Chômeurs inscrits en catégorie 1 septembre 2009

<sup>3</sup>Données INSEE, 2006.

## **Corsy**

Le quartier de Corsy est situé à l'ouest de la Ville et profite d'une localisation privilégiée dans la Ville. Il se trouve à une quinzaine de minutes à pied du centre ville. Ce quartier est enclavé entre une voie ferrée, l'autoroute A 51 et la 2x2 voies Route de Galice.

Le quartier est caractérisé par des espaces de centralité actuellement peu mis en valeur et par de nombreux espaces libres peu entretenus. L'axe formé par l'Avenue du Jas de Bouffan et la rue du Chemin de Fer constitue « l'épine dorsale » du quartier autour duquel s'organise l'ensemble des espaces de centralités.

Les entrées Sud et Nord du quartier manquent d'aménagement et sont impactées par les routes à proximité. L'entrée Sud subit d'importantes nuisances sonores provenant des 2x2 voies et de l'A 51. L'immeuble implanté en façade de quartier, directement au croisement de ces deux axes de circulation lourde, est particulièrement impacté par le bruit. L'entrée Nord quant à elle, est peu visible et mal identifiée.

Ce quartier a fait l'objet de plusieurs opérations urbaines réalisées par îlots successifs. Le patrimoine bâti vieillissant est dégradé et la localisation de certains immeubles est mal configurée. Le parc social représente 581 logements dont 75 appartiennent à une copropriété. Les logements sont de tailles inappropriées et exigües, une majorité est constituée de logements type T3/T4. Les locataires des immeubles, placés en bordure d'autoroute, souffrent de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores.

Les espaces extérieurs manquent d'entretien et de valorisation malgré l'implantation espacée des bâtiments qui dégage de vastes espaces libres. Le traitement des pieds d'immeubles est contrasté et les réhabilitations des façades d'immeubles n'ont pas été suffisantes pour assurer leur revalorisation. La gestion de ces espaces est difficile. Ces derniers souffrent globalement d'un manque d'entretien.

Le quartier dispose de quelques équipements publics :

- une école maternelle
- une crèche
- une permanence PMI

- un centre socio-éducatif Albert CAMUS
- un terrain multisports

Les commerces actuels (boulangerie, tabac/journaux, boucherie, épicerie, pharmacie...) sont en perte de vitesse.

### **Beisson**

Le secteur d'Aix Nord est constitué d'habitat pavillonnaire et de plusieurs ensembles de logements collectifs. Il constitue l'extension du centre-ville qui est distant de quelques centaines de mètres du quartier de Beisson. La situation géographique (sommet d'une butte escarpée au sud) donne au quartier de Beisson une position privilégiée de belvédère, dominant la vieille ville et la campagne aixoise.

Le relief d'origine a été sculpté en vastes terrasses bordées par des bâtiments qui marquent les ruptures de niveaux, desservis par des escaliers et des pans inclinés. Chaque terrasse constitue ainsi l'espace de proximité (aménagé en aire de jeux ou en parc de stationnement de véhicules) d'un petit groupe de bâtiments.

Le patrimoine architectural est de qualité mais doit être revalorisé. Les conflits d'usage sont nombreux: des accès par les façades à l'arrière des bâtiments, des limites foncières en contradiction avec les usages (desserte des équipements publics et de logements par des voies propriété des bailleurs), des stationnements sauvages, les espaces collectifs sont peu valorisés et peu entretenus.

Le parc social représente 601 logements répartis entre Pays d'Aix Habitat (303 logements) et 13 Habitat (298 logements). Il est constitué d'immeubles de quatre étages et d'une tour de six étages. Une majorité des logements est constituée de T3/T4. Le patrimoine a fait l'objet de travaux d'entretien de la part des bailleurs.

Les accès au quartier sont peu nombreux et manquent de lisibilité. Ces accès sont tous orientés vers l'intérieur du quartier. Leur disposition contribue au renforcement de l'isolement du quartier et au sentiment d'enfermement.

La Rue René COTY (Beisson) et l'Allée des Peupliers (quartier de Tivoli) desservent des équipements du quartier : crèche, commerces et services, groupe scolaire, associations communes aux deux quartiers. Cet axe structure la vie du quartier de Beisson.

Les espaces (notamment le bâtiment A dit « la banane ») ont tendance à renfermer le quartier sur lui-même. De nombreux lieux sont dégradés, le quartier souffre d'un manque global d'entretien.

- **Enjeux du projet**

Les projets de rénovation urbaine des deux quartiers présentent, aux vues des difficultés énoncées, des enjeux forts liés à leur représentation et intégration avec le reste de la ville. Ce projet doit permettre d'impulser une réelle dynamique urbaine et sociale afin de revaloriser ces territoires. La Ville et ses partenaires souhaitent, au travers de ces opérations urbaines, donner de nouvelles ambitions à ces quartiers en affirmant leur insertion dans la Ville.

Dans cette volonté de construire un projet d'ensemble cohérent et de mieux répondre aux besoins des habitants, ces quartiers seront diversifiés dans leurs fonctions, avec notamment l'accueil de nouveaux équipements et activités.

## **Objectifs généraux des projets**

---

Les deux projets de rénovation urbaine ont pour objet de revaloriser les deux quartiers tout en assurant un accompagnement social des populations résidentes. Ce projet comprend une partie intégrante de la stratégie de développement de la ville et s'inscrit dans une dynamique à la fois urbaine, sociale et économique en vue de l'amélioration de la qualité de vie des habitants et de la valorisation des territoires.

- **Projet urbain**

- Désenclaver ces deux quartiers et les ouvrir sur le reste de la Ville en favorisant la mixité sociale. Bien que ces deux quartiers jouissent d'une position privilégiée, il reste à favoriser leur intégration dans la Ville par une amélioration des liaisons urbaines avec leur environnement immédiat.
- Diversifier leurs usages par le renouvellement et la diversification de l'offre de logements et de services afin de répondre aux besoins repérés (implantation d'équipements publics de qualité ayant un rayonnement communal)
- Réhabiliter les immeubles ne répondant plus aux normes en intégrant des objectifs de développement durable



- Diversifier les formes et les conditions d'habitat en valorisant la qualité architecturale et en luttant contre l'obsolescence de certains bâtiments (Bâtiment E à Beisson, bâtiments LOPOFA et Square des Buissons Ardents à Corsy)
  - Développer les activités économiques et commerciales et pérenniser les activités existantes
  - Valoriser l'image de ces quartiers par des améliorations urbaines. Il est nécessaire de travailler sur les aspects urbains de ces cités en assurant une amélioration de la qualité de vie. Il s'agit également de les rendre plus attractifs en s'appuyant sur les sites touristiques à proximité.
  - Aménager et améliorer la gestion des espaces collectifs. Il s'agit de clarifier une domanialité confuse et souvent impropre à la gestion du patrimoine existant, notamment en ce qui concerne les voiries.
- **Projet social**
    - Informer et concerter les habitants au cours du projet en renforçant une présence de proximité, une médiation sociale et en créant des lieux d'écoute et d'échange en lien avec le Contrat Urbain de Cohésion Sociale de la Ville Aix en Provence
    - Assurer le relogement de toutes les personnes concernées par les opérations de démolition des bâtiments N à Beisson, LOPOFA et Square des Buissons Ardents à Corsy
    - Accompagner les habitants durant toute la durée du projet urbain en impliquant l'ensemble des acteurs locaux
    - Favoriser l'insertion des personnes issues des quartiers de Corsy, Beisson et Jas de Bouffan par la mise en place de clauses d'insertion
    - Améliorer le cadre de vie, la qualité de services rendus aux habitants par la réalisation de chartes de Gestion Urbaine de Proximité en partenariat avec les acteurs institutionnels et les bailleurs présents sur le territoire.

Le projet de rénovation urbaine s'appuiera sur le **Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS)** dont les objectifs généraux sont :

- La promotion de l'Egalité des Chances entre les personnes et les territoires,
- L'intégration des quartiers concernés et de leurs populations dans la Ville,
- Le développement d'actions complémentaires pour lutter contre la délinquance, promouvoir les valeurs républicaines, la participation actives des habitants, l'accès au soin et la mixité sociale.

# Titre I- Les définitions

**Le projet** : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine des deux quartiers et comprend l'ensemble des toutes les actions qui concourent à leurs transformations en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la Ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache : les opérations validées par l'ANRU et les opérations complémentaires menées par les autres partenaires

**Le programme** : il constitue l'ensemble des opérations et actions éligibles aux aides de l'ANRU, approuvées dans le cadre des crédits « opérations isolées » qu'elles soient financées par l'ANRU ou par le Conseil Régional ou le Conseil Général dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée avec l'ANRU; Par convenance, au titre de la Présente convention, on appellera « décroisement » le cas de figure où l'opération n'est pas financée par l'ANRU.

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

**L'opération financière** : elle regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage

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

- le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire;
- le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS, PLUS CD); logements foyers, locatifs privés ; copropriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale

# Titre II- Le projet

## Article 1- Contenu du projet urbain

---

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné en RTP exceptionnelle le 07 septembre 2009

- **Les grands principes du projet**

### Corsy :

#### ♦ **Promouvoir l'insertion du quartier dans la ville :**

- La requalification des entrées Sud et Nord du quartier afin de l'ouvrir sur le reste de la ville et de mieux renforcer sa connexion avec les autres quartiers et les équipements environnants
- L'embellissement et la sécurisation des axes routiers au Nord et au Sud du quartier
- La valorisation des cheminements internes et des nouveaux itinéraires piétons afin de favoriser la traversée du quartier
- Le traitement urbain des axes structurants
- L'implantation et la valorisation des commerces et activités (1500 m<sup>2</sup>)
- La valorisation et l'aménagement du Centre Albert Camus
- La construction d'équipements afin que son rayonnement soit plus grand que celui du quartier (maison des familles, terrain de sport)

#### ♦ **Renforcer les connexions pour décroisonner le quartier :**

##### *Au Sud du quartier :*

- Permettre un accès faisant le lien avec la Bastide du Jas de Bouffan et le quartier

- Améliorer la desserte en transports en communs
- Améliorer les cheminements et aménagements de pistes cyclables vers le centre-ville

Au Nord du quartier :

- Permettre un meilleur accès au quartier
- Sécuriser et aménager les espaces piétonniers

◆ **Créer une vraie centralité dans le quartier :**

Valoriser la place centrale par :

- La préservation et la valorisation de cet espace par un traitement urbain de qualité
- La restructuration et le traitement des stationnements
- La construction d'un équipement à destination des familles
- L'implantation d'un terrain multisports
- La valorisation et l'aménagement de l'équipement Albert Camus

◆ **Proposer une offre de logement diversifiée et qualitative**

- La démolition de 115 logements des immeubles Square de Buissons Ardents (40 logements) et LOPOFA (75 logements)
- La construction de 73 logements sur site et 37 logements hors site + 40 à 50 logements en diversification
- La réhabilitation de 391 logements (185 logements pour Pays d'Aix Habitat et 206 logements pour 13 Habitat)
- La résidentialisation de certains immeubles
- La mise en place de protection phonique pour les immeubles

◆ **Mettre en œuvre une démarche de Gestion Urbaine de Proximité**

- Clarification des domanialités
- Amélioration de la gestion des espaces publics et des parties communes
- Sensibilisation et mise en place du tri sélectif
- Organisation des stationnements

- Mise en place d'une convention partenariale de Gestion Urbaine de Proximité

### **Beisson :**

#### **◆ Ouverture du quartier sur la Ville**

- L'aménagement d'une place en entrée de quartier
- La création de nouveaux accès piétons
- Le développement d'activités économiques et commerciales en entrée de quartier (800m<sup>2</sup>)

#### **◆ Accueil de nouveaux équipements publics**

- La création d'une bibliothèque à vocation communale
- La relocalisation du centre social pour améliorer l'offre et la qualité de services rendus aux habitants
- L'implantation d'une aire de jeux

#### **◆ Traitement des espaces publics**

- La résidentiatisation de certains immeubles
- L'aménagement d'un mail central reliant le quartier de Beisson et Tivoli
- Le traitement architectural de l'ensemble des espaces publics
- La réorganisation des stationnements

#### **◆ Améliorer l'offre de logements et favoriser la mixité sociale**

- La démolition d'un immeuble de 30 logements (bâtiment N) en entrée de quartier qui dissimule l'entrée de la cité
- La création d'une offre nouvelle de 30 logements (dont 15 logements en diversification)
- La réhabilitation de 577 logements (309 logements pour Pays d'Aix Habitat et 268 pour 13 Habitat)

#### **◆ Mettre en œuvre une démarche de Gestion Urbaine de Proximité**

- Clarification des domanialités
- Amélioration de la gestion des espaces publics et parties communes

- Sensibilisation et mise en place du tri sélectif
- Organisation des stationnements
- Mise en place d'une convention partenariale de Gestion Urbaine de Proximité

La présente convention reprend les principales caractéristiques sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont reprises dans l'annexe 1 qui comporte :

- *Un plan de situation générale des deux quartiers faisant apparaître les périmètres d'intervention de l'ANRU et la situation de ceux ci à l'échelle communale*
- *Un plan détaillé avant le projet et après le projet, de l'ensemble de chaque quartier entouré de la Ville environnante : plans sur fonds cadastral des deux quartiers faisant apparaître clairement la trame viaire, la réorganisation de la domanialité, le schéma d'organisation du parcellaire, les emprises des éléments bâtis, les équipements publics*
- *Un tableau comparant les types et les statuts de logements présents sur le quartier « avant » et « après », mettant en évidence la diversification introduite par le projet et la mixité sociale créée.*
- *Une note sur la reconstitution globale de logements locatifs sociaux et du parc privé de fait dont la démolition a été financée par l'ANRU, en articulation avec l'offre prévue dans le plan de cohésion sociale établi dans le cadre du programme local de l'habitat.*
- *Une note sur la stratégie de relogement explicitant notamment le diagnostic (nombre et caractéristiques de familles concernées), la conduite du relogement envisagé (parcours résidentiel proposé, modalité d'accompagnement), leur articulation avec les dispositifs existants (politique local du logement et logements les plus démunis) et la structuration des partenariats constitués (bailleurs, communes, EPCI, Etat, associations de locataires, services sociaux,...), les moyens prévus de mobilisation de l'offre de relogement et l'impact de cette stratégie de relogement sur les équilibres de peuplement.*
- *Une note sur l'ensemble des moyens et dispositifs mis en œuvre pour faire face aux besoins spécifiques des ménages cumulant difficultés économiques et sociales, notamment lorsque ce sont des populations étrangères ou immigrées.*

- *Une note déclinant les objectifs de développement durable du projet*
  - *Une note déclinant des objectifs de développement économiques du quartier et les moyens d'y parvenir.*
-

# Article 2- Organisation de la conduite du projet d'ensemble

## 2-1 Le pilotage stratégique et opérationnel du projet

<p><b>PILOTAGE STRATEGIQUE - Assuré par le Maire d'Aix en Provence – Co-Présidence Maire/préfet</b></p> <p><b>Son fonctionnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Un comité de pilotage composé de <u>tous les partenaires du projet</u></li><li>◆ Se réunit trois fois par an.</li></ul> <p><b>Son rôle</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Définit la stratégie et la conception globale du projet partagé,</li><li>◆ Arrête les programmations d'interventions annuelles et pluriannuelles</li><li>◆ Valide les modalités de mise en œuvre du Projet de Renouveau Urbain inscrit dans la convention d'engagement signée avec l'ANRU :</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- en prenant connaissance de l'évolution des interventions engagées</li><li>- en donnant son avis sur des recadrages éventuels</li><li>- en validant le planning du semestre suivant</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Pilote et renforce le partenariat local et institutionnel :</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- en s'assurant de l'interface entre les acteurs du projet urbain et les acteurs du projet économique, culturel et social</li><li>- en suivant la politique sociale de relogement</li><li>- en veillant à la mise en œuvre d'une stratégie de participation effective des habitants</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Valide le rapport d'activités annuel de la « Direction de Projet »</li></ul>	<p><b>PILOTAGE OPERATIONNEL ET COORDINATION - Assuré par la Direction de la Politique de la Ville sous l'égide de la Direction Générale Adjointe Education Culture &amp; Politique de la Ville</b></p> <p><b>Son fonctionnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Un comité technique composé de tous les partenaires du projet</li><li>◆ Se réunit tous les deux mois.</li></ul> <p><b>Son rôle</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Elabore avec les différents services concernés les programmes d'interventions.</li><li>◆ Rend compte au comité de Pilotage du déroulement de l'ensemble des programmes</li><li>◆ Anime et coordonne, en lien avec les partenaires, les différents volets du projet:<ul style="list-style-type: none"><li>- en suivant l'avancement des plannings opérationnels et financiers</li><li>- en mettant en place une conduite de type OPC urbain</li></ul></li><li>- en arbitrant les décisions opérationnelles selon les orientations des données par le Comité de Pilotage</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Garantit la réussite des actions transversales :<ul style="list-style-type: none"><li>- Concertation</li><li>- Relogement</li><li>- Insertion par l'économie</li><li>- Gestion Urbaine de Proximité</li></ul></li></ul> <p><b>Composition de l'équipe opérationnelle :</b></p> <p>La Direction de la Politique de la Ville chargée de la mise en œuvre du CUCS coordonnera et animera le projet de rénovation urbaine.(15 personnes : Direction, chargé de mission ANRU à temps plein, équipes territoriales &amp; thématiques, pôle administratif &amp; financier).</p> <p>De manière complémentaire au travail du chargé de mission ANRU, les prestations telles que la MOUS, les assistances au maître d'ouvrage, ou les missions d'ordonnancement -pilotage et coordination seront externalisées.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## 2-2 Les maîtrises d'ouvrage des opérations

Les maîtres d'ouvrage d'opérations remplissent leurs missions sous la coordination et le pilotage opérationnel de la Direction de la Politique de la ville d'Aix en Provence.

- **Pays d'Aix Habitat, 13 Habitat et Sacogiva** sont les maîtres d'ouvrage des opérations de construction, réhabilitation et résidentialisations de logements sociaux. Ces derniers vont donc se structurer afin d'assurer la gestion du projet.

### Il s'agira pour 13 Habitat :

- de désigner un chef de projet renouvellement urbain qui sera l'interlocuteur privilégié du porteur de projet et de l'ensemble des partenaires. Ce chef de projet est placé sous l'autorité du Directeur du Développement.

En phase opérationnelle de conduite de projet, ses principales missions portent sur :

- sa participation aux réunions de suivi de projet avec les partenaires financiers et institutionnels du projet,
- la coordination du travail interne et transversal, notamment avec l'agence locale située à Beisson, la direction de la gestion locative, de la direction de la conduite des opérations (qui assure la consultation des équipes de maîtrise d'œuvre, le suivi des études, la consultation des entreprises, le suivi des travaux,...), la direction financière, la direction juridique, la direction de la communication,...
- la conduite du Plan de Relogement, en concertation étroite avec le porteur de projet, la MOUS, la commission d'attribution de 13 Habitat.

### Concernant Pays d'Aix Habitat :

Pour la mise en œuvre du projet et pour tenir compte de la volonté de le réaliser dans les délais impartis, Pays d'Aix Habitat, sous l'autorité du Directeur Général et du Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, opte pour la délégation de la conduite d'opérations des projets de démolition, réhabilitation et construction sur le site et hors site du programme de rénovation urbaine des quartiers Corsy et Beisson.

Un prestataire extérieur sera désigné afin d'assister le Maître d'Ouvrage pour les différentes étapes opérationnelles du projet. Il interviendra en coordination avec l'ensemble des partenaires du Programme de Rénovation Urbaine et sera chargé de l'accompagnement stratégique du relogement, de la mise en œuvre des protocoles de Gestion Urbaine de Proximité, de l'animation des démarches de concertation et du suivi technique, financier et administratif des opérations.

Concernant la SACOGIVA :

La Sacogiva sera le maître d'ouvrage des opérations de construction de 20 logements hors site (PLAI) qui permettra de faciliter le plan de relogement.

- **La commune d'Aix en Provence et les bailleurs** se regroupent pour assurer l'unicité souhaitable de développement des opérations d'aménagement dont la commune est le maître d'ouvrage désigné.
- **Les services techniques de la Ville d'Aix en Provence** prennent en charge directement la restructuration ou construction des équipements publics et de la voirie.
- **La Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale** sera commune aux deux quartiers et aux deux bailleurs. Celle ci concernera à la fois les habitants dont les logements seront démolis ou réhabilités. La MOUS sera pilotée et coordonnée par la Ville.
- **Le processus d'information-concertation sera suivi par la Direction de la Politique de la Ville**, qui s'assure de la bonne conformité de ces actions avec les engagements contractuels ; l'appui méthodologique en matière de maîtrise d'ouvrage sociale des relogements étant assuré par des prestataires spécialisés.

## **2-3 Le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine**

L'étude urbaine et architecturale du projet urbain a été confiée à un cabinet d'architectes-urbanistes. Tout au long du projet, la Ville réalisera des études urbaines complémentaires avec pour objectif d'approfondir le projet urbain.

## **Article 3- La concertation et l'information sur le projet**

La participation des habitants constitue un enjeu essentiel dans le projet. Cette concertation doit permettre de garantir une adéquation entre les opérations d'aménagement retenues et les besoins des populations résidentes.

Le porteur de projet et l'ensemble des partenaires signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre un plan de concertation et de communication.

Dès lors, deux réunions publiques d'information générale animées par Mme le Maire se sont tenues le 19 novembre 2009 à Corsy et le 21 novembre 2009 à Beisson.

Vont également s'organiser :

- Des rencontres et des «ateliers urbains» avec les associations de proximité
- Des opérations axées sur la mémoire du quartier
- Des présentations du projet afin d'associer et de mobiliser les habitants des quartiers

### **3-1 Stratégie, actions et modalités de mise en œuvre de la concertation menée par le porteur de projet**

Outre les obligations légales en matière d'information et de concertation, en particulier en ce qui concerne les conditions de relogement des habitants, le porteur de projet en partenariat étroit avec les maîtres d'ouvrage s'engage à :

- Mener des actions de concertation directes avec les habitants autour de chacun des projets et ce de la programmation à la réalisation
- Mettre en place des expositions, communications, débats, organisés autour de l'avancement du projet avec des informations précises sur le calendrier (date des démolitions, des relogements...) afin que les habitants soient informés et préparés au changement
- Sensibiliser les habitants sur les opportunités créées en termes d'emploi dans le chantier de travaux et dans la GUP

- Impliquer les habitants au travers de la GUP et des études de résidentialisation, à la vie de leur quartier et à son évolution
- Organiser des rencontres avec les associations afin de rapprocher les habitants des acteurs de proximité.

La mise en place de la concertation au sein de ces deux quartiers sera confiée à un cabinet extérieur pour donner aux habitants la possibilité de formuler librement des appréciations. Celui-ci jouera un rôle déterminant de médiation en faisant remonter aux instances politiques et techniques les demandes des habitants.

La participation des deux adultes relais du Centre Albert CAMUS et du Centre socio-culturel Aix Nord à ces actions aura pour objectif de sensibiliser les habitants aux différentes instances mises en place, de prendre en compte les préoccupations des habitants, d'échanger avec eux autour du projet et de toucher des habitants qui ne se sentiraient pas concernés par le projet. Il s'agira de :

- Recenser, analyser les problèmes et besoins des habitants
- Elaborer un travail cartographique servant de supports à la réflexion et aux propositions
- Visiter le quartier avec les habitants
- Finaliser les propositions et articuler les différentes propositions

Un point d'informations sur le projet sera implanté au sein des deux quartiers afin d'assurer une présence de proximité et d'expliquer aux habitants les enjeux et étapes du projet. Un cahier de doléance sera à la disposition des habitants. Les associations de proximité, la Ville et les bailleurs seront présents au sein de cet espace. Il sera ouvert une à deux fois par semaine à raison de trois heures.

La prise en compte de la parole citoyenne constitue le point d'ancrage essentiel pour l'édification d'une vision commune. La tâche la plus ardue consistera à mobiliser les habitants qui sont les plus en difficulté pour exprimer leurs points de vue. C'est sans doute cette priorité qu'il faut se donner dans le plan opérationnel de concertation si l'on veut toucher les habitants dont le projet apportera une réponse. Aussi un effort de lisibilité et de clarté sera apporté à l'information transmise.

Pour une meilleure compréhension du projet, les structures chargées de l'information utiliseront des supports visuels, des maquettes, des vues du projet pour permettre à la population de se situer par rapport à ses habitudes. Un questionnaire pourra également circuler afin que les habitants donnent leur avis sur le projet. Une action spécifique en direction des

établissements scolaires des quartiers sera programmée pour instaurer un climat de confiance et une dynamique de participation insufflée par les jeunes envers leurs parents.

Un appel à la concertation sera largement diffusé délimitant les thèmes qui seront abordés. Les informations définiront les raisons du changement annoncé et les avantages attendus pour les habitants. La concertation avec les habitants doit être affirmée aussi bien sous l'angle social que technique reconnaissant ainsi l'expertise d'usage des habitants.

Un mémoire de tout ce qui a été entrepris au plan de la concertation sera également organisé. Il contiendra le descriptif des actions, le nombre et l'identification des participants, l'intensité et la qualité de la participation, les témoignages, les propositions et les doléances des habitants présents. Ce document permettra d'évaluer les effets de la prise en compte de la parole citoyenne au vue des modifications et ajustements apportés dans l'élaboration du projet de rénovation urbaine.

Les séquences de concertation se dérouleront selon un calendrier précis pour permettre des conclusions adaptées aux besoins de la population.

Une revue du projet sera éditée deux fois par an faisant le bilan intermédiaire, retraçant le chemin parcouru, l'apport des habitants et les améliorations apportées grâce à leurs interventions lors de la concertation.

Les services de la ville seront mobilisés à cet effet notamment celui de la communication. Les habitants pourront apporter leurs avis dans le site internet de la Ville. Compte tenu de la durée des travaux, la ville rappellera régulièrement les buts essentiels attendus par ces projets de réhabilitation de Corsy et Beisson.

### **3-2 Actions et modalités de mise en œuvre de la concertation menée par les bailleurs sociaux et les autres maîtres d'ouvrage d u projet**

Dans ce dossier de renouvellement urbain, les opérations sous maîtrise d'ouvrage bailleurs sociaux (Pays d'Aix Habitat et 13 Habitat) sont de natures et d'importances similaires.

Il est donc important que la concertation et la communication envisagées par les deux bailleurs soient également similaires.

Les deux bailleurs proposent de co-animer avec le porteur de projet des réunions collectives:

- d'information sur le programme de travaux des immeubles réhabilités (présentation des programmes de réhabilitation, information sur les démarrages des chantiers, leur modes opératoires, l'organisation de la vie des habitants pendant les travaux,...)
- pour les immeubles touchés par les démolitions
- avec le porteur de projet pour les programmes de constructions neuves (localisation, labels énergétiques, loyers,...)

Les bailleurs peuvent participer ponctuellement à des permanences animées par le porteur de projet, notamment lors de phases importantes du projet.

## **Article 4- Les opérations approuvées par l'ANRU**

---

S'agissant d'une convention reposant sur des opérations de crédits isolés et non sur une programmation nationale de rénovation urbaine, les interventions de l'ANRU sont concentrées sur les opérations d'investissements portant sur le logement (démolitions, constructions, réhabilitations, résidentialisations).

Par conséquent, l'ensemble du volet d'ingénierie de projets et d'études est du ressort des maîtres d'ouvrage, sans participation financière de l'ANRU. Il en va de même pour les opérations d'aménagements et d'équipements publics.

Dans le cas où un programme national de rénovation urbaine numéro II se mettrait en place, après signature de la convention locale, celle-ci aurait vocation à être révisée sous forme de convention nationale. Dans un tel cas, les opérations dont le plan de financement serait abouti au préalable ne pourraient pas bénéficier d'un financement de l'ANRU. En revanche, les opérations en cours de préparation et dont le plan de financement ne serait pas encore totalement finalisé pourraient bénéficier d'un financement de l'ANRU.

### **4-1 Les interventions de l'ANRU sur l'ingénierie de projet**

- **Etudes préalables et expertises:**

L'ANRU n'interviendra pas dans le financement des études mais les partenaires participeront afin que des études préalables au projet soient réalisées. Il s'agit des :

- Etudes Urbaines Opérationnelles Corsy/Beisson
- Etudes économiques et commerciales
- Etudes préalables à la gestion urbaine de proximité
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- Missions de maîtrise d'ouvrage d'infrastructures : ordonnancement/ pilotage/ coordination Urbain
- Charte paysagère
- Mission d'évaluation
- Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Relogement

- **Pilotage stratégique**

Outre le pilotage stratégique présidé par Madame Le Maire, la Direction de la Politique de la Ville d'Aix en Provence assurera des missions relevant du pilotage stratégique. L'ANRU n'interviendra pas dans le financement de l'équipe opérationnelle. Les partenaires co-financeront les missions relevant du pilotage stratégique.

- **Pilotage opérationnel de projet**

L'ANRU n'interviendra pas dans le financement de l'équipe opérationnelle. Les partenaires co-financeront les missions relevant du pilotage opérationnel.

## **4-2 L'intervention de l'Etat et de l'ANRU dans le logement locatif à caractère social**

Les deux programmes de rénovation urbaine des quartiers de Corsy et de Beisson portent essentiellement sur le parc social des bailleurs sociaux 13 Habitat et Pays d'Aix Habitat. L'objectif de la commune est de:

- Diversifier l'offre de logements existants
- Améliorer le confort des logements par la réhabilitation de 968 logements

- Favoriser la mixité sociale au sein même des quartiers

- **Démolition de logements sociaux**

A Corsy, est prévue la démolition de 115 logements sociaux : 75 logements appartenant à 13 Habitat (Bâtiment Lopofa), et 40 logements pour Pays d'Aix Habitat (Bâtiment Square des Buissons Ardents)

A Beisson, il est prévu la démolition totale du bâtiment N de 30 logements appartenant à 13 Habitat.

**Tableau 1: Subventions de l'ANRU dans le cadre des démolitions**

Quartier	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Subventions Etat	Montants en euros
Corsy	13H	75	64%	1 686 245
	PAH	40	67%	1 021 234
Beisson	13H	30	64%	809 666
	PAH	---	---	---
TOTAL		145	65%	3 517 145

- **Reconstitution de l'offre sociale démolie et du parc privé social de fait dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, résidence sociale)**

Les opérations de reconstitution sur site font l'objet d'un financement ANRU ; les opérations de reconstitution hors site font l'objet d'un financement du droit commun de l'Etat par dérogation.

Le parc social démoli sera donc reconstruit de la manière qui suit :



**Tableau 2: Subventions de l'Etat dans le cadre des constructions neuves**

			Maître d'ouvrage	PLAI	PLUS-CD	Total	Subventions Etat/Droit Commun	Montant en Euros
Constructions neuves	Corsy	Sur site	13H	12	26	38	11%	679095
			PAH	11	24	35	11%	625 482
	Beisson	Hors site	13H	12	25	37	19%	1 220 299
		Sur site	13H	5	10	15	11%	268064
		Hors site	Sacogiva	20		20	19%	573 335
<b>TOTAL</b>				<b>60</b>	<b>85</b>	<b>145</b>	<b>14%</b>	<b>3 366 275</b>

- Réhabilitation de logements sociaux conservés sur le site

**Tableau 3: Subventions de l'ANRU dans le cadre des réhabilitations**

Quartier	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Subvention ANRU	Montants en euros
Corsy	13H	206	5%	276 639
	PAH	185	5%	180 127
Beisson	13H	268	5%	218 530
	PAH	291	5%	344 736
	PAH – bat E	18	5%	56 970
<b>TOTAL</b>		<b>968</b>	<b>5%</b>	<b>1 077 002</b>

- Résidentialisations

**Tableau 4: Subventions de l'Etat dans le cadre des résidentialisations**

			Maître d'ouvrage	Nombre de logements	% Subventions Etat	Montants en euros
Résidentialisations	Corsy	Ensemble des logements réhabilités	13H	206	10%	89 817
		square des buissons ardents pieds d'immeubles 1,2,3,4	PAH	50	10%	28 417
	Beisson	Ensemble des logements réhabilités	13H	268	10%	90 199
		Ensemble des logements réhabilités	PAH	309	10%	123 381
<b>TOTAL</b>				<b>833</b>	<b>10%</b>	<b>331 813</b>

Les résidentialisations feront l'objet d'avenants simplifiés.

## **4-4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements publics**

Les financements de l'ANRU ne s'appliquent pas aux différents aménagements d'espaces publics et/ou d'équipements publics.

## **Article 5- Les contreparties cédées à Foncière Logement**

Compte tenu du fait qu'il s'agit d'une convention locale ANRU, la Foncière du logement n'est pas en capacité de participer à la réalisation du projet ANRU.

## **Article 6- L'échéancier de réalisation**

*L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau A de l'annexe 2 et repris dans le tableau B. Il est établi, sur les années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.*

## **Article 7- Le plan de financement des opérations du programme**

### **7-1 Engagements de l'ANRU**

*Le tableau B de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimés, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de rénovation urbaine.*

*S'agissant des opérations de démolition, d'opération d'aménagement d'ensemble, de requalification d'îlot d'habitat dégradé ou d'interventions sur les copropriétés dégradées, une présentation du bilan prévisionnel d'opération formalisé dans une fiche analytique prévisionnelle (FATp) est jointe en annexe au tableau financier prévisionnel. Le bilan d'exploitation est également annexé à la FATp pour les équipements à finalité économiques et locaux locatifs.*

*Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2 appliqué au coût éligible, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont plafonnées opération financière par opération financière, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.*

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

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opération financière de **2 millions d'euros** imputés sur les crédits d'opérations isolées selon la programmation prévisionnelle (un avenant viendra compléter la participation financière de l'ANRU)

Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des Dépôts et Consignations estimée à **25 586 351 euros**. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations sont prises sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les prêts CIL mentionnés dans le tableau financier B de l'annexe 2 sont indiqués sous réserve de validation selon la procédure élaborée en concertation entre l'ANRU et l'UESL.

## 7-2 Engagement de l'Etat

Parallèlement à la participation de l'Etat au travers de l'ANRU, celui-ci accompagne le projet de rénovation urbaine par des financements de droit commun d'un montant de **1,8 millions d'euros** sur les reconstitutions hors site des logements démolis, par dérogation confirmée par une correspondance du Préfet Délégué à l'Egalité des Chances en date du 22 janvier 2010. Ces opérations seront inscrites dans la convention de délégation des aides à la pierre 2010-2015 signée entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix.

## 7-3 Engagement de la Ville

L'engagement de la Ville d'Aix en Provence s'élève à un cout total de **9 000 000 €** pour toutes les opérations financières décrites ci-dessous.

## 7-4 Engagement de la Communauté du Pays d'Aix

La Communauté du Pays d'Aix s'engage à contribuer au financement du projet à hauteur de **13 619 901 €**.

## 7-5 Engagement de la Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts et Consignations s'engage à contribuer au financement du projet à hauteur de **333 000€**.

## 7-6 Engagements de la Région

Par délibération du 10 novembre 2006, la Région PACA a confirmé son partenariat dans les projets CUCS et ANRU au regard des critères qualitatifs suivants :

- implication des habitants
- mise en place des MOUS logement, amélioration de la gestion urbaine de proximité

- projets urbains intégrant l'amélioration du fonctionnement du quartier pour les habitants incluant l'ensemble des fonctions urbaines s'articulant avec la Ville et son agglomération, comprenant les compétences de la Région PACA.

Les opérations financées par la Région sont inscrites dans la maquette financière ANRU (annexe 2B) et concernent les opérations de réhabilitation de logements sociaux, de résidentialisation, d'aménagements, d'équipements et l'ingénierie.

La Région PACA s'engage à soutenir financièrement la réalisation du programme de rénovation urbaine des quartiers de Corsy et Beisson à hauteur de **4 536 637 €** pour un montant d'opérations subventionnables de **69 969 507 euros**, dans la limite de ses crédits disponibles.

### **7-7 Engagement de 13 Habitat**

Le financement mis en place par 13 Habitat sera en concordance avec le plan de financement de la maquette financière.

Outre la participation des partenaires, le plan de financement des opérations sous maîtrise d'ouvrage 13 Habitat prévoit un recours aux prêts de la CDC et une mise de fonds propres à hauteur de **1 348 552 €**.

### **7-8 Engagement de Pays d'Aix Habitat**

Le financement mis en place par Pays d'Aix Habitat sera en concordance avec le plan de financement de la maquette financière.

Outre la participation des partenaires, le plan de financement des opérations sous maîtrise d'ouvrage Pays d'Aix Habitat prévoit un recours aux prêts de la CDC.

### **7.9 Engagement de la Sacogiva**

Le financement mis en place par la Sacogiva sera en concordance avec le plan de financement de la maquette financière et une mise de fond propre à hauteur de **150 878€**.

## **7.10 Engagement d'autres partenaires**

D'autres partenaires financiers sont susceptibles de participer au programme de renouvellement urbain de Corsy et Beisson, ces financements feront l'objet d'avenants à la présente convention.

Le tableau ci-après détaille les taux de subventions accordés par chaque partenaire en fonction des opérations.

**Tableau 5: Subventions des partenaires dans les opérations d'habitat**

			Maître d'ouvrage	Nbre de logements	Montants Région	Montants CPA	Montants PAH	Montants 13 Habitat	Montants Sacogiva	Montants Autres
Démolitions	Corsy et Beisson		13 H	105		1 403 959				
			PAH	40		502 996				
Constructions neuves	Corsy	Sur site	13H	38		1 223 595		4 031 745		183 539
			PAH	35		1 126 995	3 713 450			169 049
	Beisson	Hors site	13H	37		1 284 525		3 725 122		192 679
			Sur site	13H	15		482 998		1 591 478	
		Hors site	Sacogiva	20		603 511			1 750 181	90 527
Réhabilitations	Beisson		13H	268	437 059	952 790		2325156		437 059
			PAH	309	803 412	1 751 438	4 274 151			803 412
	Corsy		13H	206	553 279	1 206 148		2943443		553 279
			PAH	185	360 254	785 354	1 916 551			360 254
Résidentialisations	Corsy	Ensemble des logements réhabilités	13H	206	179 633	359 266		179633		89 817
		Corsy square des buissons ardents pieds d'immeubles 1,2,3,4	PAH	50	56 833	113 666		56 833		28 417
	Beisson	Ensemble des logements réhabilités	13H	268	180 398	360 796		180 398		90 199
			PAH	309	246 761	493 524		246 761		123 381
	<b>TOTAL</b>					<b>2 817 629</b>	<b>12 651 561</b>	<b>9904152</b>	<b>13689091</b>	<b>1750181</b>



# Titre III- Les actions complémentaires et les actions d'accompagnement du programme contribuant à la réussite du projet

## Article 8- Les opérations du projet, hors programme

Les aménagements des espaces publics et la création de nouveaux équipements publics à vocation communale seront financés par la Région, la CPA et la Ville. D'autres partenaires financiers pourront y participer.

**Tableau 6: Subventions des partenaires dans l'aménagement et la création d'équipements**

Opérations	Quartier	Localisation	Subvention Région	Subvention Autres	Subvention CPA	Subvention Ville
Aménagements	Beisson	Entrée de quartier et accès	180000	90000	90000	540000
		Réfection des voiries			53000	477000
		Espaces verts et aire de jeux	64000	32000	32000	192000
	Corsy	Réqualification des deux entrées	220000	220000	110000	550000
		Réfection de voiries			50000	450000
		Espaces verts et aire de jeux	80000	40000	40000	240000
		Place centrale et accès à l'école	200000		100000	700000
Equipements publics	Beisson	Terrain de sport				155480
		Bibliothèque	624910		493350	2 170740
	Corsy	Terrain de sport				155480
		Maison des familles et extension centre A.CAMUS	190000			810000
<b>TOTAL</b>			<b>1558910</b>	<b>382000</b>	<b>968350</b>	<b>6 440700</b>

## Article 9- Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition

---

*Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet (cf Annexe 1), la ville d'Aix en Provence, la communauté d'agglomération du Pays d'Aix et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les bailleurs sociaux s'engagent :*

- *à assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de démolition conformément aux éléments indiqués au règlement général (Titre II- 1.1.3);*
- *à signer et à transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements....);*
- *à conduire le plan de relogement lié à chaque opération de démolition.*

La Ville d'Aix en Provence est confrontée aux difficultés rencontrées par de nombreuses communes en ce qui concerne le parc locatif de ses logements sociaux : des taux de vacances et de rotations faibles ne permettent pas de satisfaire les nombreuses demandes. Dans ce contexte difficile et en accord avec l'ensemble des partenaires signataires de la présente convention, l'ensemble des relogements se fera dans des constructions neuves dans la majorité des cas. Les relogements se feront une fois les constructions neuves sur site et hors réalisées.

Dans le respect des habitudes de locataires résidants dans leur quartier depuis de nombreuses années, la Ville privilégiera le maintien des populations en place si elles le souhaitent tout en encourageant à la fois le parcours résidentiel et la mixité sociale. Pour accompagner les habitants dont les logements seront démolis, un processus de concertation et d'accompagnement des familles durant toute la période du projet sera mis en place afin de recueillir les besoins des locataires et optimiser ainsi le plan de relogement.

Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 145 logements et la réhabilitation de 968 logements ce qui implique le relogement des familles concernées.

### **La stratégie de relogement reposera sur :**

- *une convention partenariale pour le relogement des ménages associant différents acteurs*
- *un diagnostic social précis établi par la MOUS qui rencontrera toutes les familles concernées visant à mettre en oeuvre les moyens de mobilisation d'une offre adaptée aux besoins recensés (offre existante, offre nouvelle, sur site, hors site).*

- *un processus opérationnel de pilotage des opérations de relogement et son articulation*

Une attention particulière sera portée aux personnes en difficultés (personnes à mobilité réduite, personnes ayant des soucis de santé graves, personnes âgées...)

Conformément à la stratégie de relogement figurant au projet, la Ville et ses partenaires s'engagent à mettre en place une charte de relogement et un plan de relogement accompagné d'une Maîtrise d'Œuvre urbaine et Sociale (MOUS)

### **La charte de relogement**

Elle mobilise l'ensemble des partenaires concernés à l'échelle du bassin d'habitat (CPA, ville, bailleurs, CAF, CCAS...) et constitue la déclinaison opérationnelle de la stratégie de relogement mise en place au préalable en formalisant les engagements des partenaires. Ainsi, des négociations doivent être engagées de façon à garantir aux ménages un parcours résidentiel positif et approprié à leurs besoins et capacités financières. La charte aura pour but de définir :

- *Les mobilisations du dispositif relogement pour les familles occupant les logements à démolir*
- *La mobilisation des contingents nécessaires au relogement*
- *La participation à l'élargissement et à la diversité de l'offre de logement*
- *L'accompagnement social*
- *La concertation sur le Programme de Rénovation Urbaine*

### **Le plan de relogement**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés doivent produire dans un délai de six mois suivant la signature de la présente convention un « plan de relogement ». Ce dernier devra préciser le plan d'accompagnement social du relogement ; les actions de développement social engagées en faveur des personnes à reloger et les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement. Doivent ainsi être définis :

- La liste des personnes à reloger
- Le phasage prévisionnel de relogement
- La nature, la localisation et la disponibilité effective des logements
- Les conditions matérielles de relogement avec une attention particulière portée à l'adéquation des logements, mobilisés aux besoins des locataires
- Les modalités techniques et pratiques par opération
- Les modalités de suivi personnalisé des ménages à reloger
- Les mesures spécifiques d'accompagnement pour certains ménages compte tenu de la particularité de leur situation sociale ou financière

### **MOUS Relogement**

La MOUS relogement sera chargée principalement de la mise en œuvre du plan de relogement et devra :

- Etablir un climat de confiance, indispensable à la réussite du relogement
- Conduire les enquêtes sociales
- Organiser l'information des locataires (présentation des programmes, des modalités pratiques de relogement, participation aux liens d'échanges, permanences pour les enquêtes sociales individuelles et pour le montage de dossier, communications diverses notamment dans la presse...)
- Accompagner individuellement les habitants dont les logements seront démolis
- Etablir et valider le plan de relogement en partenariat étroit avec la Ville et les Bailleurs
- Mettre en place les outils nécessaires à la conduite du relogement des familles et actualiser le plan de relogement prévisionnel
- Assurer le transfert des informations auprès des bailleurs sociaux
- Clarifier l'offre de logements de la part des bailleurs signataires de la charte et suivre les procédures d'attribution correspondantes
- Organiser les procédures de relogement en proposant au maximum trois choix aux familles
- Mobiliser les aides existantes au vue des situations financières rencontrées
- Informer et animer la Commission de relogement
- Etre en mesure d'établir un bilan du relogement
- rendre compte de l'état d'avancement de la mission auprès du comité de relogement

#### **Mise en place d'une instance de suivi partenarial**

Une commission de relogement devra mobiliser l'ensemble des acteurs du logement social et coordonner les actions et les dispositifs par un suivi régulier des dossiers. Cette commission veillera à :

- Appliquer la charte de relogement
- Mettre en commun et mobiliser l'ensemble des contingents sur l'ensemble de la ville et de l'agglomération
- Valider la méthode et les outils proposés
- Suivre la réalisation des propositions de relogement adaptées dans le respect des délais
- Suivre les tableaux de bord et les bilans réalisés par la MOUS
- Suivre la MOUS et adapter son cadre d'intervention

La commission de Relogement sera saisie des situations des familles qui nécessitent la mobilisation d'un accompagnement social individualisé avec des procédures administratives spécifiques à mettre en œuvre. Elle devra ainsi déterminer les moyens à mettre en œuvre pour ces accompagnements et procédures par :

- L'analyse au cas par cas des situations particulières
- La prise en charge de situations administratives compliquées
- La mobilisation de l'ensemble des moyens existants sur le territoire

## **Article 10- Les mesures du développement économique et social**

---

La politique de la ville, à travers son Contrat Urbain de Cohésion Sociale, participe à la mise en place d'actions-passerelles en faveur du développement économique et social, de l'éducation et de la culture, de l'amélioration du cadre de vie, de l'emploi et de la santé.

### **10-1 Les actions du développement économique et social**

Les quartiers de Corsy et Beisson sont particulièrement touchés par le chômage avec des taux de chômage de plus de 25% (données INSEE 2006). Les actions du développement économique et social seront en adéquation avec le CUCS d'Aix en Provence. Les orientations suivantes ont été retenues en faveur de l'emploi et du développement économique au sein de ces quartiers:

- Soutenir les actions en faveur des populations non recensées par les dispositifs existants (actions partenariales avec les acteurs de proximité, campagnes de sensibilisation et d'information)
- Favoriser l'accès à l'emploi des Jeunes (lutte contre le décrochage scolaire, mise en place de pôles ressources emploi...)
- Lever les freins à l'emploi (favoriser la mobilité, lutter contre l'illettrisme, proposer de nouveaux modes de garde...)
- Favoriser l'émergence de chantiers d'insertion et la mise en place des clauses d'insertion dans les marchés publics
- Promouvoir un développement économique (informer et orienter les créateurs, créer de nouvelles opportunités foncières en faveur du développement d'activités dans les quartiers...)

### **10-2 Les actions en faveur de l'éducation et de la culture**

L'objectif est de proposer une offre éducative de qualité pour tous les enfants. Le projet éducatif se veut « mixte » avec l'implantation de structures à vocation communale (comme la Bibliothèque de Beisson par exemple). Un travail partenarial avec les structures de proximité mais également avec des opérateurs plus importants à l'échelle de la Ville sera mis en place.

Les actions en faveur de l'éducation et de la culture seront elles- aussi en cohérence avec le CUCS dont les objectifs sur la thématique réussite éducative sont :

#### Pour la dynamique éducative

- D'accompagner les enfants et les jeunes dans leur parcours scolaire en complémentarité avec les dispositifs de l'Education Nationale et en concertation avec les équipes éducatives
- D'accompagner et soutenir les parents dans leur rôle majeur d'éducateur
- De qualifier les acteurs socio-éducatifs et de développer les actions éducatives, culturelles et sportives de qualité
- De lever les freins et favoriser l'accès à une offre culturelle, sportive et de loisirs pour les familles les plus en difficultés
- De mettre en place une véritable politique jeunesse sur les territoires

#### Pour la dynamique culturelle

- De développer une offre culturelle d'excellence dans les quartiers en tenant compte de la dynamique de Marseille-Provence 2013

Le programme de réhabilitation est particulièrement propice au développement d'actions en faveur de l'éducation et la culture en lien avec le CUCS, avec la création, en particulier, de la bibliothèque à vocation communale à Beisson. Le projet permettra ainsi de :

- Proposer une offre d'activités péri et extra-scolaires à partir des structures existantes ou prévues dans le programme de réhabilitation
- De mettre en place des ateliers en lien avec la mémoire des quartiers et leur devenir
- D'impliquer les parents dans la dynamique
- De créer un espace jeunesse au sein de la Bibliothèque de Beisson
- D'imaginer avec l'ensemble des acteurs de proximité des actions culturelles en lien avec le projet Marseille, Capitale Européenne de la Culture.

### **10-3 La gestion urbaine de proximité**

La gestion urbaine de proximité fait référence plus particulièrement à la gestion territoriale et à la qualité de vie : cette notion est essentielle dans l'équilibre et le lien social. Elle constitue la garantie d'un développement durable. Elle a pour objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants en répondant aux demandes de ces derniers dans divers domaines (voirie,

transports urbains, propreté, sécurité, nuisances sonores, animations.) et d'anticiper les éventuels problèmes qui pourraient surgir . Ainsi, son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offerte aux habitants (collectivité locale, bailleurs, associations...)

L'ANRU identifie quatre principaux champs d'action :

- la gestion locative et qualité de service (relations bailleurs/ locataires)
- la propreté des immeubles et des espaces urbains
- la tranquillité et sécurité (rôle des gardiens, présence de la police, médiation)
- les services aux habitants : maintenance des équipements, enlèvement des ordures ménagères, mise à disposition des locaux...)

La qualité de vie peut se décliner au travers :

- Du cadre de vie
- De la qualité des services publics (transports urbains, poste, mairie...)
- De l'entretien des espaces publics et de l'environnement
- De la tranquillité publique par des actions de prévention et de lutte contre les incivilités et la délinquance
- Des efforts d'animation dynamisant les quartiers

En outre la GUP veillera à maintenir la qualité du cadre de vie des habitants pendant toute la durée des chantiers de réhabilitation.

La démarche de la gestion de proximité s'inscrira :

- Au sein d'une coordination territorialisée des partenaires institutionnels
- Dans le cadre d'une détermination des priorités d'intervention qui se traduiront par des conventions de Gestion urbaine de Proximité.

Ces conventions devront prendre en compte :

- La gestion du cadre de vie et la propreté en améliorant l'image et les représentations du quartier
- La gestion du lien social par la médiation et des structures pouvant accueillir les populations
- La sécurité et tranquillité en apportant les réponses nécessaires aux actes de délinquance, en limitant le dépôt sauvage d'objets encombrants, en luttant contre la mécanique « sauvage » et en luttant contre le dépérissement des épaves
- La clarification des domanialités et des responsabilités sur les espaces

La GUP intègre la thématique Habitat et cadre de vie du CUCS de la Ville d'Aix en Provence. Elle comporte cinq axes majeurs :

- Encourager la participation des habitants et le développement du lien social en créant des lieux d'écoute et d'accompagnement des habitants dans une démarche de participation active et en mettant en place des espaces d'échanges liés aux problématiques de ces quartiers
- Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en favorisant le changement d'image et l'ouverture de ces territoires
- Faciliter le maintien dans le logement et prévenir les ruptures locatives
- Accompagner le développement du projet de renouvellement urbain en développant l'information, la communication et la concertation avec l'ensemble des publics
- Améliorer la qualité des espaces extérieurs en mettant en place des actions permettant leur mise en valeur et valoriser les espaces collectifs par la mobilisation des acteurs et la participation aux dispositifs et instances partenariales.

Afin d'établir une convention partenariale de gestion urbaine de proximité, une étude complète sera réalisée pour optimiser durablement le fonctionnement, les actes de gestion de ces quartiers et la qualité de vie des habitants. Une attention particulière sera portée aux délimitations foncières au sein de ces deux quartiers. Les partenaires s'engagent à signer des conventions spécifiques dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention.

## **Article 11- Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants**

---

### **11-1 La charte locale d'insertion**

Les deux quartiers de Corsy et Beisson sont marqués par des taux de chômage importants. Ce projet urbain doit donc créer des opportunités aux habitants d'entrer en formation et de trouver un emploi. Les chantiers qui seront mis en place lors du projet constitueront l'occasion de faire appel à ce public en difficulté sociale et professionnelle et d'initier de réels parcours d'insertion.

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte nationale d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte nationale, une charte locale doit être élaborée, dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention. Le délégué territorial de l'Agence transmet au directeur général de l'ANRU le plan d'application signé par l'ensemble des partenaires.



La charte locale d'insertion locale doit permettre de mener des actions d'insertion dans le cadre des projets ANRU. A minima, 5% des heures des chantiers de travaux et 10% des emplois pourvus dans la cadre de la Gestion Urbaine de Proximité devront être effectuées par des personnes résidentes en Zone Urbaine Sensible.

La ville, les bailleurs et le PLIE sont au cœur même de la mise en œuvre du dispositif. L'équipe du projet est donc constituée dans chacune de ces structures d'un chargé de mission qui veille au respect des engagements fixés précédemment.

Afin que cette charte locale soit respectée il faudra :

- Mettre en place une commission technique de coordination entre les différents prescripteurs institutionnels intervenants sur le secteur de l'emploi et de la formation
- Identifier auprès des maîtres d'ouvrage les travaux à réaliser qui pourraient être vecteur d'emploi pour les habitants en ZUS
- Sensibiliser la population aux opportunités d'emplois offertes par le PRU
- Mettre en place des actions de formation, au préalable, en adéquation avec les postes à pourvoir tant sur les chantiers de travaux que sur les postes créés dans le cadre de la GUP.

- **5% du nombre total d'heures travaillées dans les chantiers de travaux seront réservés aux habitants des ZUS**

Dans le cadre des travaux d'investissements du projet financé par l'ANRU, aux publics en difficulté issus des ZUS, 5% du nombre total d'heures leur seront réservées. Les activités support de l'insertion peuvent être :

- Les travaux de « dévitalisation » ou de « dépurcation » (retirer du bâtiment ce qui peut l'être avant la démolition définitive)
- Opérations de débroussaillage, de nettoyage, de démontage.
- Rénovation des entrées d'immeubles
- Programmes d'entretien des espaces naturels ou aménagés, de cours d'eau, de locaux.
- Activités de déménagement, de collecte et de traitement des déchets.

- **10% des embauches réalisées dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité seront réservées aux habitants des ZUS**

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, seront réservées aux publics en difficultés. La gestion urbaine de proximité permettra ainsi de développer des emplois autour :

- De l'entretien des espaces publics et des parties communes
- Du ramassage des déchets
- De l'amélioration de l'éclairage public et de la signalisation urbaine
- De l'entretien et la maintenance du bâti et des équipements publics
- De la prise en compte des doléances et des besoins des habitants du quartier
- De la mise en place de services de proximité adaptés

Dès la signature de la présente convention, un travail partenarial de longue durée va être amorcé avec :

- les bailleurs sociaux afin d'identifier les besoins de main d'œuvre
- les partenaires institutionnels pour repérer les publics et les formations à mettre en place en amont
- les opérateurs susceptibles de répondre à la commande de travaux.

## **11-2 Les actions conduites en parallèle autour de la création d'activités**

Parallèlement à la charte d'insertion, des actions seront conduites en faveur du développement d'activités économiques au sein des quartiers de Corsy et Beisson. L'ensemble de ce travail se situera dans le cadre du PLIE et du service du développement économique de la CPA en lien avec la Ville d'Aix-en-Provence. Le PRU va offrir des opportunités foncières qui se devront de répondre aux besoins immobiliers au niveau communal et de favoriser la mixité sociale en créant des opportunités de création ou développement d'activités pour les publics issus des ZUS comme pour d'autres publics. Un partenariat entre les structures en charge de l'aide à la création d'activités et les partenaires institutionnels doit se mettre en place afin de cibler les publics et d'aider au mieux les porteurs de projets dans leur démarche de création ou de reprise d'activités.

Une étude en cours, conduite par l'EPARECA, sur l'aspect du développement commercial dans le cadre des projets ANRU permettra de déterminer de manière plus précise, l'offre commerciale et les potentialités en termes de création d'activités qui pourront voir le jour au sein des deux quartiers. L'étude doit ainsi permettre d'aboutir à une reconfiguration économiquement viable en :

- répondant de manière pérenne à la poursuite de l'objectif politique à caractère social
- en reconstituant une offre de proximité diversifiée et de qualité au sein des deux quartiers.

# Titre IV- Les engagements des financiers et des partenaires

## Article 12- Les engagements financiers des signataires

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

*Les demandes de subvention visant à confirmer les opérations physiques conventionnées décrites dans le tableau B de l'annexe 3, sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.*

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

*Les modalités de paiement pour le versement des subventions sur les crédits isolés de l'ANRU sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.*

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

### 12-2 Autres dispositions

- **Modalités d'attribution et de versements de subventions de la CPA :**

Les demandes de subventions prévues à l'article 7.4 seront instruites individuellement suivant les modalités financières dérogatoires retenues dans la présente convention. Néanmoins, pour chaque opération, le maître d'ouvrage devra respecter les normes techniques retenues par le Conseil de Communauté pour le financement de l'ensemble des projets de logements locatifs sociaux, notamment le principe d'écoconditionnalité des aides communautaires en faveur du logement social.

- **Modalités d'attribution et de versements de la Région :**

Pour chaque opération financée par la Région prévue par l'article 7-6, le maître d'ouvrage devra déposer un dossier de demande de subvention qui sera soumis au vote des élus de l'Assemblée Régionale. Les subventions seront versées conformément au règlement financier en vigueur.

La Région, en contrepartie de l'aide apportée au financement des réhabilitations demande aux bailleurs sociaux de réaliser des audits énergétiques au sein de leur patrimoine.

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

## **Titre V- L'évaluation et l'évolution du projet et des opérations**

### **Article 13- Les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle**

---

#### **13-1 Le suivi permanent du projet**

*Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le délégué territorial de l'Agence informé de ces*

modalités. Par la suite ils devront, à la demande du délégué territorial de l'Agence, participer au minimum à une revue de projet annuelle qui doit permettre de soulever les difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu et d'anticiper toutes mesures susceptibles d'y répondre.

## **13-2 Le compte rendu annuel**

Le délégué territorial de l'Agence transmettra au directeur général de l'Agence les comptes rendus des revues de projet réalisés au cours de l'année qui devront apporter des éléments de réponse suivants :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- respect du programme financier du projet,
- reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- état d'avancement et qualité du plan de relogement
- mesures de développement économique et social
- état d'avancement des objectifs d'insertion fixés par le plan local d'application de la charte nationale d'insertion
- état d'avancement de la convention de gestion urbaine de proximité
- actions relatives au développement durable

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

## **13-3 Le contrôle et les audits**

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général., le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

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

## **13-4 Les informations relatives à l'observatoire nationale des zones urbaines sensibles et à la LOLF**

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

## **Article 14- Les missions d'évaluation et les points d'étape**

### **14-1 Les missions d'évaluation**

#### **Les partenaires locaux**

*Le délégué territorial de l'Agence participe à l'évaluation partenariale locale du projet conduite par le porteur de projet en lien avec les maîtres d'ouvrage. Celle-ci porte notamment sur l'atteinte des objectifs fondamentaux du projet de rénovation urbaine (qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, impact social du projet de rénovation urbaine ...), sur le respect du programme physique, du programme financier. Ces missions d'évaluation locale seront réalisées selon une fréquence à déterminer localement (une évaluation in itinere). Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au point d'étape. L'évaluation pourra comporter des enquêtes de satisfaction notamment auprès des habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.*

#### **Le délégué territorial de l'ANRU**

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

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

## **Le comité d'évaluation et du suivi de l'ANRU**

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

## **14-2 Les points d'étape**

### **Le porteur de projet et le délégué territorial de l'Agence**

*Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, à deux ans et quatre ans après la signature de la convention, sur la dimension sociale (relogement, charte insertion, GUP, concertation ...) et urbaine du projet de rénovation urbaine, les éléments de conduite de projet, l'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de rénovation urbaine. Les analyses, indicateurs observés pourront constituer l'argumentaire relatif aux évolutions du projet et à ses conditions de financement.*

*Le porteur de projet et l'ANRU représentée par son délégué territorial, ont la responsabilité conjointe de la production de points d'étape. Ils associeront pour cela l'ensemble des maîtres d'ouvrage. Un comité de pilotage réunissant le porteur de projet et délégué territorial de l'Agence sera chargé du suivi de ces missions.*

*Les éléments constitutifs du point d'étape, le rapport de point d'étape, accompagnés de l'avis du délégué territorial de l'Agence, seront transmis au directeur général de l'Agence et aux partenaires nationaux.*

### **Les partenaires nationaux du PNRU**

*Le dossier transmis au directeur général de l'Agence, sera examiné par l'Agence et ses partenaires. Les conclusions de cet examen pourront nourrir les possibles réorientations du projet déposées à l'occasion de demande d'avenant.*

## **Article 15- Les avenants à la convention**

*La gestion de l'évolution du projet de rénovation urbaine doit se faire dans le respect de la présente convention.*

*Les conclusions des points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.*

*Pour pouvoir gérer les évolutions du projet de rénovation urbaine, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de mettre en œuvre la fongibilité au sein d'une même opération financière, dans les conditions définies par le règlement comptable et financier de l'Agence.*

*Toutes les évolutions ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par les porteurs de projet et dont certains peuvent être mis en œuvre selon une procédure simplifiée gérée au niveau local par le délégué territorial de l'Agence.*

## **15-1 Avenants**

*Toute évolution de programme impliquant des modifications des « partis pris » du projet de rénovation urbaine et/ou des éléments fondamentaux du projet, et notamment à la suite le non respect des engagements pris au titre de la présente convention, tout complément prévu au programme de la présente convention, toute prise en compte de retard de calendrier supérieure à 2 ans par rapport au calendrier initial, toute modification du taux d'intervention de l'Agence sur une opération financière nécessite la signature d'un avenant.*

*Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.*

## **15-2 Avenants simplifiés**

*Lorsqu'il s'agit de changements de maîtres d'ouvrage, de modifications de programme jugées mineures par le délégué territorial ou d'ajustements financiers entre opérations financières ou entre maîtres d'ouvrage dans les limites fixées par le directeur général de l'Agence, un avenant simplifié peut être signé.*

*Les avenants simplifiés ne peuvent pas redéployer les sommes dégagées suite à une :*

- *surestimation des éléments calculés dans les bilans de démolition, soit pertes d'autofinancement et capital restant dû ;*
- *sous-estimation des valorisations foncières dans le cadre d'un bilan de démolition, d'un bilan d'aménagement, d'un bilan de requalification d'îlot d'habitat dégradé ou un bilan de démolition ou portage en copropriétés dégradées;*
- *sous estimation des recettes d'exploitation dans le cadre d'un bilan d'un équipement à finalité économique ;*
- *abandon (ou dégagement d'office) d'opération.*

*Par délégation du directeur général de l'Agence, le délégué territorial de l'Agence est habilité à signer les avenants simplifiés au niveau local. Ces avenants, signés par le délégué territorial de l'Agence, sont instruits localement en application d'instructions fixées par le directeur général de l'Agence dont il est rendu compte au conseil d'administration de l'Agence.*



*Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels et à l'Association foncière logement. Une copie de cet avenant simplifié est adressée au directeur général de l'Agence.*

## **Article 16- Les conséquences du non respect des engagements**

---

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

### **16-1 Respect du programme**

*Toute modification, non autorisée par un avenant ou un avenant simplifié, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.*

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

#### *a- Respect de l'échéancier*

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

*Par ailleurs, conformément au règlement comptable et financier de l'Agence, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée et l'aide de l'Agence est désaffectée, donc supprimée.*

#### *b- Respect de la reconstitution de l'offre locative sociale*

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

*c- Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière logement*

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

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

*d- Respect des conditions de relogement des ménages*

*Le non-respect des dispositions des actions de relogement notamment rappelées à l'article 9 de la présente convention (avec en particulier l'engagement des bailleurs à proposer des relogements de qualité (réponses aux besoins et capacités financières des locataires) et favorisant la mixité sociale , et l'engagement des bailleurs à reloger un nombre de ménages au moins égal à 50% des logements financés en PLUS CD dans un parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans) déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.*

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

*L'absence de respect d'un de ces engagements suffit à déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.*

*f- Respect des engagements pris en matière d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants*

*Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 11 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.*

*g- Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité*

*Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 10-3 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.*

## **16-2 Procédures mises en œuvre et suites données**

*Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend*

*éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.*

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

- la requalification du taux de subvention prévu dans la présente convention qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;*
- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;*
- le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;*
- la suspension, voire la résiliation de la convention.*

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

## **Titre VI- Dispositions diverses**

### **Article 17- Archives filmographiques et photographies**

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

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

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

*Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux et objectifs, programme du projet de rénovation urbaine pour une mise en ligne sur le site [www.renovation-urbaine.fr](http://www.renovation-urbaine.fr).*

## **Article 18- Le clause de renégociation de la convention**

---

*La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.*

## **Article 19- Le traitement des litiges**

---

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

## **Article 20- Signalétique des chantiers**

---

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

# SIGNATURES

Le Délégué territorial de l'ANRU

Le Préfet de Région

Le Préfet à l'Egalité des Chances

Le Député-Maire d'Aix en Provence

Le Président du Conseil Régional

Le Président de la Communauté d'agglomération

Le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations

Le Bailleur 13 Habitat

Le Bailleur Pays d'Aix Habitat

Le Bailleur Sacogiva

# Table des illustrations

Tableau 1: Subventions de l'ANRU dans le cadre des démolitions.....	27
Tableau 2: Subventions de l'Etat dans le cadre des constructions neuves.....	29
Tableau 3: Subventions de l'ANRU dans le cadre des réhabilitations.....	30
Tableau 4: Subventions de l'Etat dans le cadre des résidentialisations.....	30
Tableau 5: Subventions des partenaires dans les opérations d'habitat.....	36
Tableau 6: Subventions des partenaires dans l'aménagement et la création d'équipements .....	37

# COMPOSITION DES ANNEXES

## **Annexes :**

A Plan de situation générale des quartiers

B Plan état des lieux avant projet Corsy

C Insertion urbaine du quartier de Corsy

D Plan état du quartier Corsy en fin de projet

E Quartier de Beisson

F Insertion du quartier Beisson dans son environnement

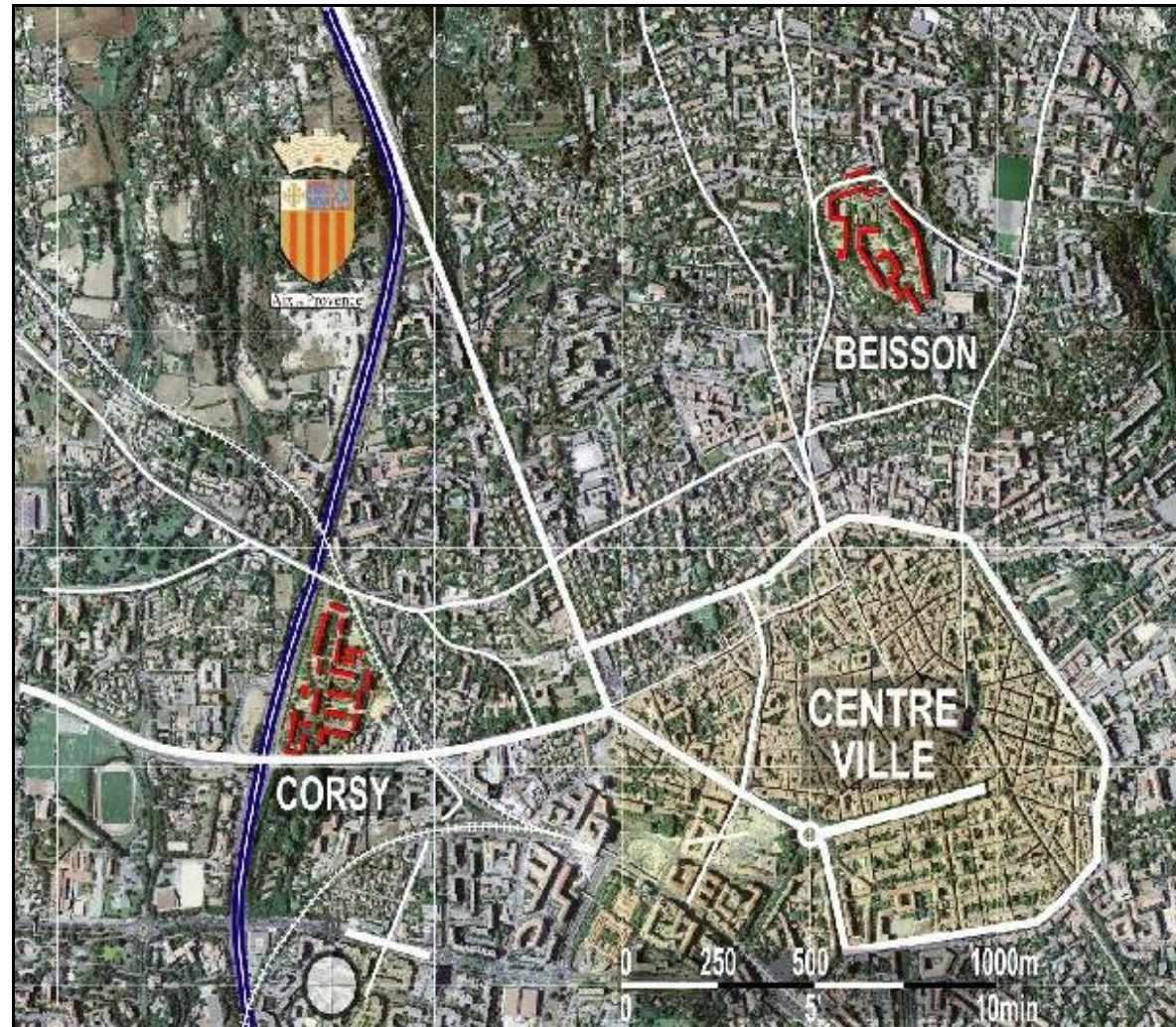
G Cité Beisson : propositions d'intervention

H/ Note concernant la stratégie de relogement des bailleurs sociaux

I/ Note déclinant les objectifs de développement durable des bailleurs sociaux

## Annexes

### A/ Situation des quartiers de Corsy et Beisson dans la Ville

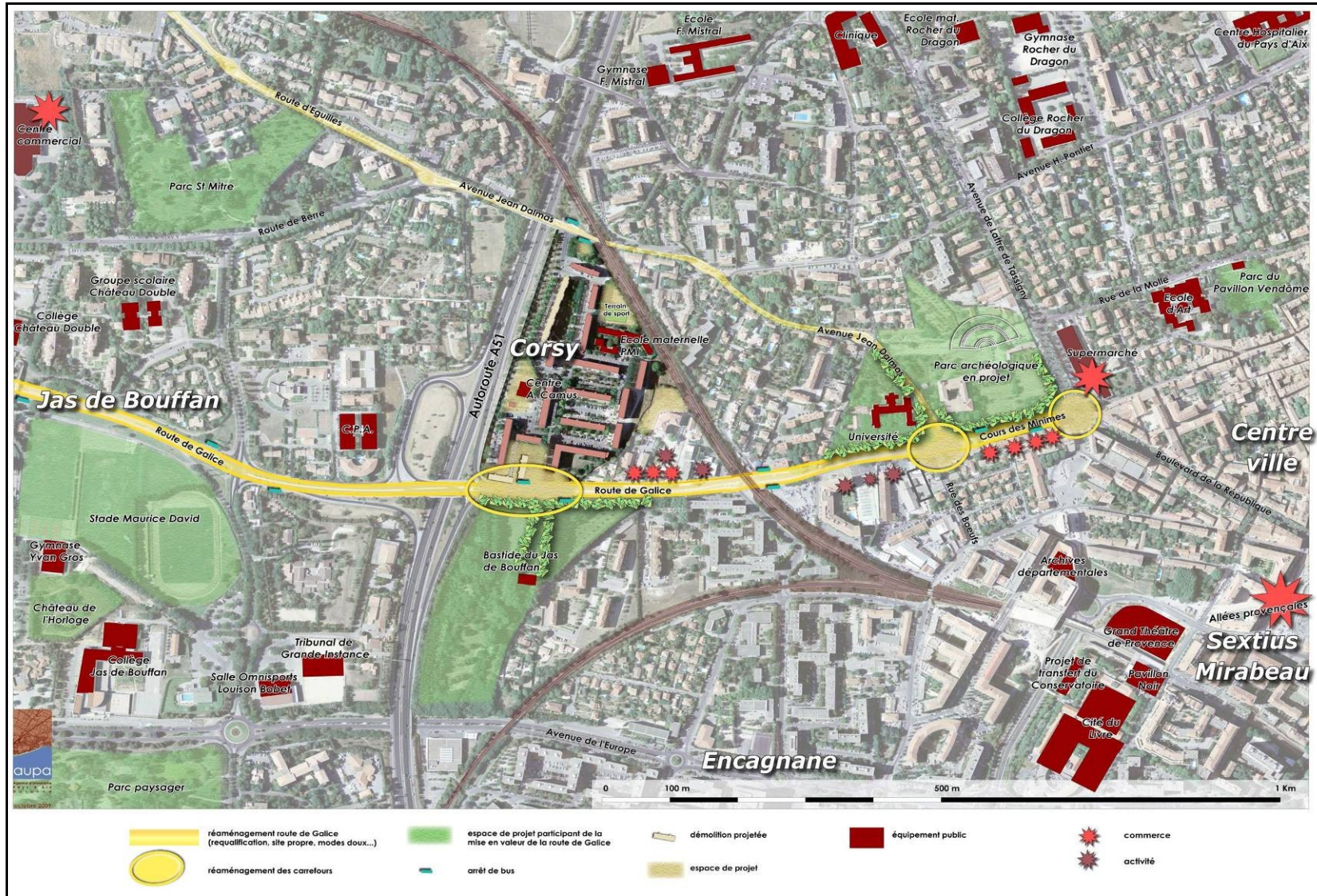




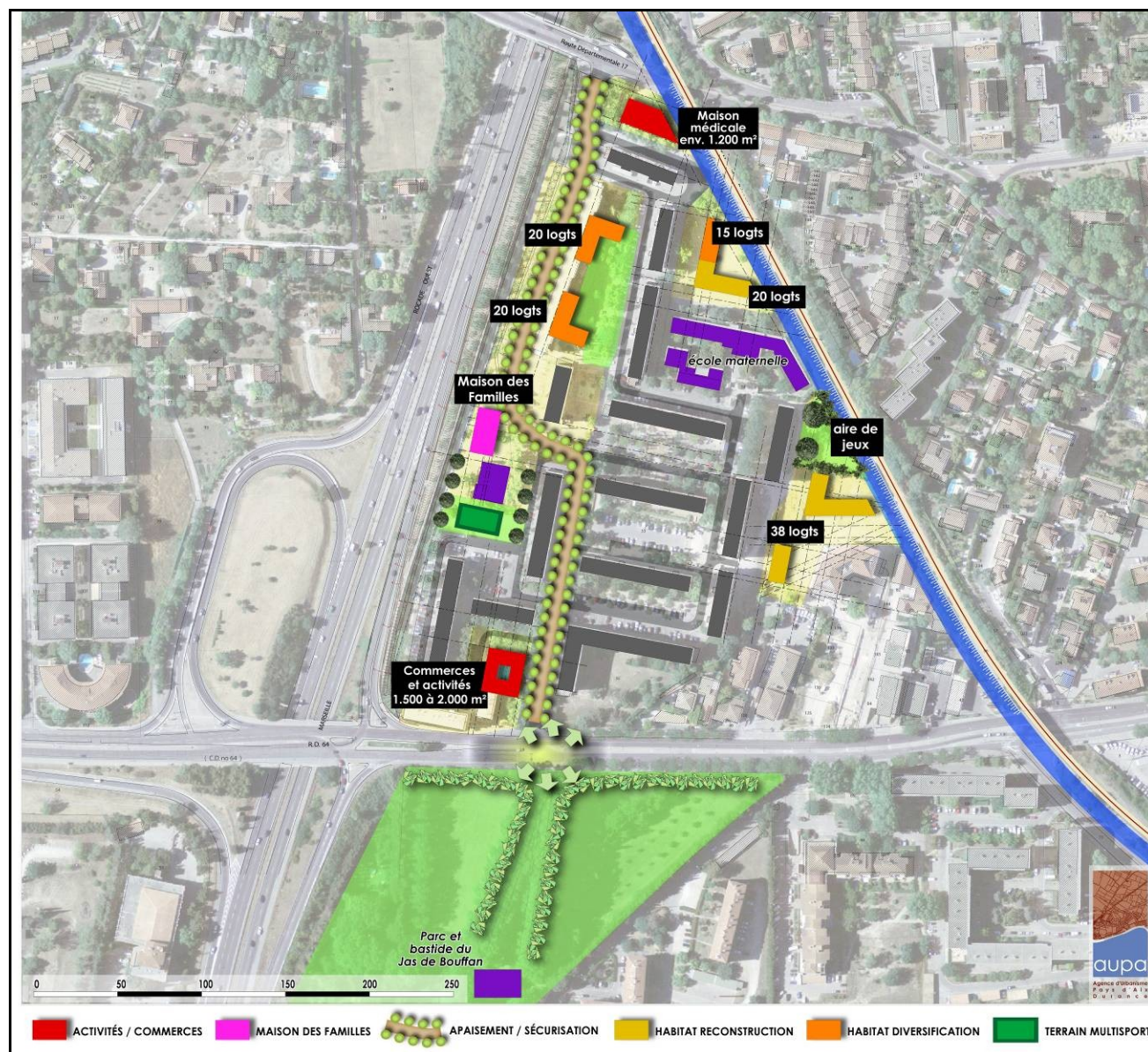
**B/ Quartier de Corsy**



## C/ Insertion urbaine du quartier de Corsy



## D/ Opérations urbaines du Quartier de Corsy dans le cadre du projet de renouvellement urbain



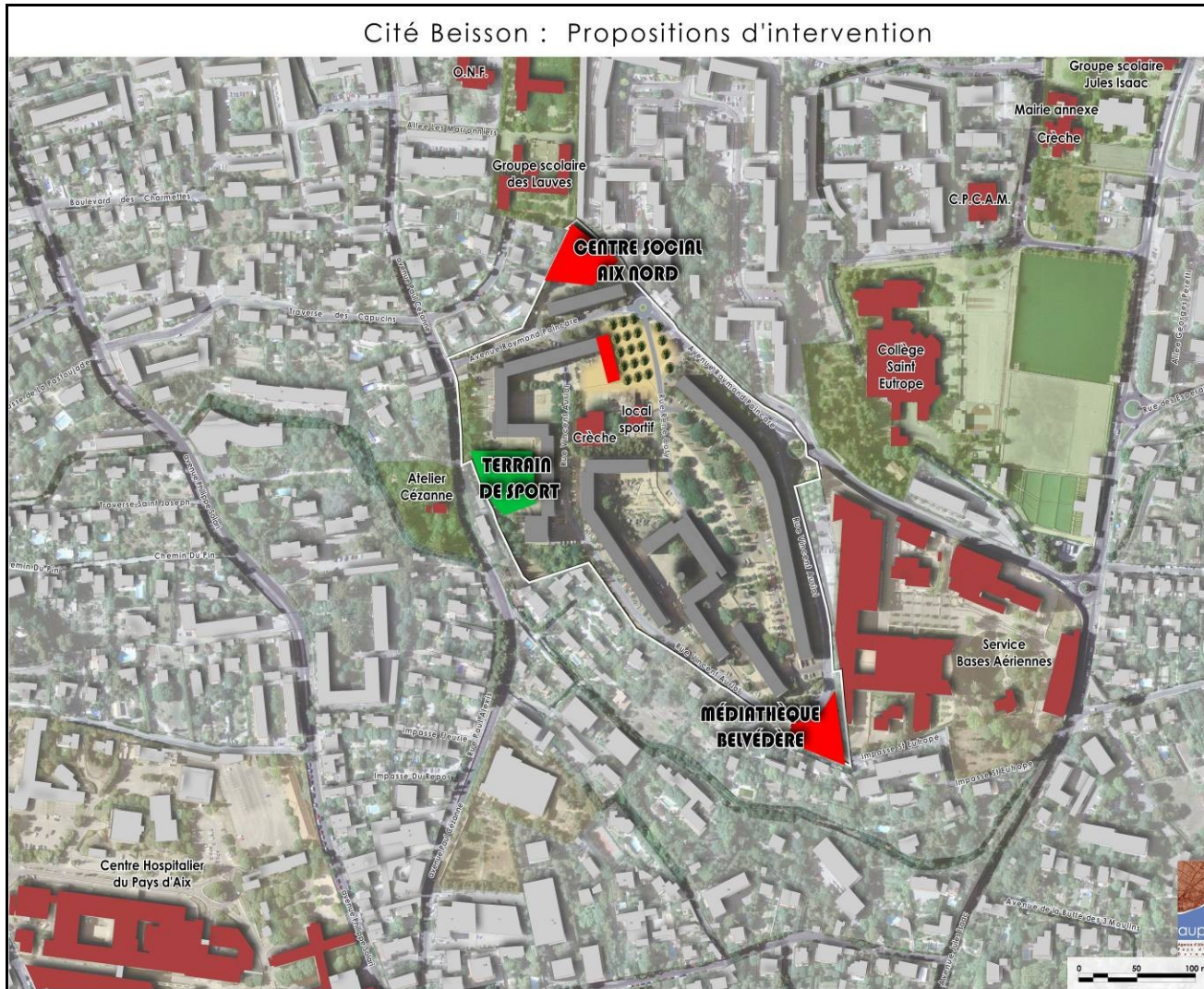
**E/ Quartier de Beisson**





G/

### Cité Beisson : Propositions d'intervention



## **H/ Note concernant la stratégie de relogement des bailleurs sociaux :**

Le programme des démolitions des bailleurs porte sur 30 logements à Beisson et 115 logements à Corsy.

Le plan de relogement porte à minima sur 145 relogements plus les décohabitants à recenser par la MOUS dans le cadre du diagnostic social.

Les bailleurs s'engagent à :

- Assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de démolition ;
- Signer et transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements...). Cette charte de relogement précisera qu'une partie des locataires sera relogée sur du patrimoine de Pays d'Aix Habitat (Bâtiment E de Beisson) et sur du patrimoine de Sacogiva (Site de Ravanas et Grassie)
- Conduire le plan de relogement lié à chaque opération de démolition,

Le porteur de projet mutualise l'accompagnement au relogement des ménages de Pays d'Aix Habitat et de 13 Habitat dans le cadre d'une MOUS relogement unique. Un diagnostic social va être réalisé par le prestataire ainsi qu'un plan de relogement et la mise en œuvre du relogement des locataires.

## **I/ Note déclinant les objectifs en matière de développement durable**

### **Engagements de Pays d'Aix Habitat**

Afin de répondre à l'intérêt général de préservation de l'environnement édictée par la loi constitutionnelle du 1<sup>er</sup> Mars 2005 relative à la Charte de l'Environnement, Pays d'Aix Habitat s'est engagé, depuis plusieurs années, au développement d'une démarche de développement durable. Cette approche intègre quatre domaines : le social, l'urbain, l'environnemental et l'économique. Elle définit des objectifs de qualité pour l'ensemble des partenaires de Pays d'Aix Habitat y compris pour une meilleure satisfaction de la clientèle.

A cet égard, les choix de gestion, d'exploitation, de maintenance, de consommation, les démolitions, réhabilitations et constructions engagent la responsabilité de l'office de l'habitat pour la préservation de l'écosystème. Dans le secteur de la construction notamment, le bâtiment produit 40% des émissions des gaz à effet de serre, 40% de déchets et consomme 40% de matières premières.

Conscient de ses responsabilités Pays d'Aix Habitat a choisi de s'impliquer par une double certification Qualité et Habitat Environnement pour la production neuve et envisage l'obtention d'une certification Habitat Patrimoine & Environnement pour assurer la valorisation environnementale des actions conduites lors de l'élaboration de réhabilitation de bâtiments existants.

Il s'agit d'appréhender cette préoccupation le plus en amont possible. En effet dès la fin de la conception 90% des choix destinés à répondre aux besoins du présent vont générer un impact sur la capacité des générations futures à satisfaire leurs propres besoins, alors que seulement 10% des dépenses d'investissement sont engagées.

Très récemment, suite à l'adoption de la loi du Grenelle I et du projet de loi Grenelle II, l'accent a été porté sur la rénovation thermique des logements sociaux d'ici fin 2020, par la programmation de travaux d'amélioration des performances énergétiques et environnementales dans les termes prévus par la Convention signée entre l'Etat et l'USH du 26 février 2009.

Dans cette perspective, un Diagnostic de Performance Energétique de l'ensemble du parc locatif sert de base de réflexion pour la mise à jour du Plan Stratégique du Patrimoine et l'élaboration du Plan Stratégique Energétique actuellement en cours, qui constitueront la base d'une Convention d'Utilité Sociale à contractualiser pour le 30 Juin 2010.

D'ores et déjà Pays d'Aix Habitat s'est engagé par la mise en œuvre dans le cadre de la signature du protocole CERQUAL en date du 30 Mai 2007 dans une démarche active de management environnemental de ses opérations de construction neuve. Pour poursuivre ces préoccupations éco-citoyennes Pays d'Aix habitat souhaite placer les enjeux du développement durable parmi ses priorités et valoriser la qualité



de conception de ses opérations de réhabilitation par la signature d'un protocole CERQUAL PATRIMOINE en début d'année 2010. Un audit énergétique préalable sera réalisé pour chaque opération.

Pour illustrer l'état d'avancement de cette démarche il est essentiel de prendre la mesure des changements fondamentaux opérés au sein de l'organisme, dont la liste ci-dessous est loin d'être exhaustive :

- ◆ Formation de l'équipe de Maîtrise d'Ouvrage: ingénierie interne en management environnemental ou assistance à maîtrise d'ouvrage selon les projets.
- ◆ Développement de comportements professionnels pour le « bon emploi des ressources »
- ◆ Veille d'une documentation technique et réglementaire relative au développement durable.
- ◆ Participation au Club des Utilisateurs de Produits industriels (CUPI) Construction et Développement Durable
- ◆ Participation au Club Développement Durable et Stratégie Énergétique de l'ARHLM.
- ◆ Analyse précise du site en concertation avec l'ensemble des acteurs en phase de faisabilité afin d'avoir une approche d'optimisation des ressources.
- ◆ Signature d'un engagement politique sur chaque opération et diffusion à l'ensemble de nos partenaires (institutionnel, financeurs, associations de locataires...)
- ◆ Utilisation préférentielle des énergies renouvelables : production d'eau chaude sanitaire solaire par exemple
- ◆ Audit en phase études pour appréhender en amont les conséquences de certains choix induits par la proposition des maîtres d'œuvres.
- ◆ Cotation provisoire des projets avant lancement des appels d'offres.
- ◆ Intégration dans les pièces de consultation des prestataires intellectuels et des entreprises, d'exigences relatives au développement durable.
- ◆ Intégration de critères environnementaux pour l'analyse des projets de maîtrise d'œuvre en phase concours et analyse des offres d'entreprises en phase travaux : impact direct sur la valeur technique de l'offre.
- ◆ Cotation définitive des projets après passation des marchés.
- ◆ Gestion des nuisances de chantier afin de minimiser les risques de pollution et d'assurer la gestion des déchets.
- ◆ Mise en place du tri sélectif selon les préconisations de la Communauté Urbaine en charge de la gestion des déchets.
- ◆ Distribution d'un livret à l'attention des locataires pour une sensibilisation aux gestes verts et information sur le bon usage des équipements en vue d'une réduction des consommations
- ◆ ...

Cette évolution des pratiques professionnelles déjà engagée par la production de logements sous label Très Haute Performance Énergétique

doit s'étendre aux opérations de réhabilitation, notamment à celles prévues par le dossier ANRU concernant essentiellement des constructions anciennes à fort potentiel d'amélioration énergétique.

### **Engagement de 13 Habitat :**

Indépendamment des labels recherchés spécifiquement pour chaque opération, (Certification « Habitat & Environnement », HPE ou THPE 2005, ...) l'intégration de la Qualité Environnementale est une exigence forte des programmes avec une attention particulière sur le thème de l'énergie.

Ainsi, les programmes de construction réalisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Corsy et Beisson répondront à cette volonté.

### **Exigences minimales pour tous les projets :**

Les exigences minimales demandées dans le programme de construction neuves sont :

- Label HPE 2005 (Haute performance énergétique 2005) : la consommation conventionnelle d'énergie doit être inférieure à moins de 10% à la consommation conventionnelle de référence.
- Utilisation de l'énergie solaire pour l'Eau Chaude Sanitaire avec un taux de couverture minimum de 50% des besoins annuels.
- Conception bioclimatique

La démarche bioclimatique, consiste à prendre en compte les spécificités du site, pour assurer :

- la réduction des besoins énergétiques, pour contribuer à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre d'une part, et à la réduction du coût du couple « loyer + charges » d'autre part, tout en garantissant un niveau de confort convenable pour les habitants.
- un confort naturel en toute saison, c'est-à-dire qu'elle assure tout à la fois :
  - un niveau de température interne acceptable (températures définies par la réglementation thermique),
  - de faibles variations quotidiennes de température (contrôle des surchauffes),
  - une bonne distribution de la chaleur dans les pièces habitées,
  - un contrôle de la condensation impliquant une bonne conception des parois et du système de ventilation en fonction des sollicitations du climat extérieur.

Ainsi, par les qualités de leur conception, les bâtiments doivent être capables, en hiver, de satisfaire quatre fonctions principales :

- capter le rayonnement solaire,
- stocker l'énergie captée,
- distribuer cette chaleur,
- réguler.

Et ce, sans nuire au confort thermique d'été qui doit être une préoccupation constante pour le concepteur, surtout dans notre région.

Les moyens naturels sont privilégiés pour garantir le confort thermique d'été :

- l'orientation des logements et des baies,
- les protections solaires efficaces,
- le facteur solaire des baies,
- l'inertie des logements,
- la double orientation des logements
- etc.

D'autre part les projets sont conçus pour réduire les besoins spécifiques en électricité pour l'éclairage des parties communes, des espaces extérieur et des parkings.