DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONVENTION PLURIANNUELLE

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS SUD ET SAINT CHAMAND D'AVIGNON

GRAND AVIGNON

COFINANCE PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de Vaucluse et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, représentée par son Président, ci-après désignée « le porteur de projet »

La Ville d'Avignon, représentée par son Maire, ci-après désignée « la Ville »

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes HLM :

Mistral Habitat, représenté par son Directeur Général

Érilia, représenté par son Directeur Général

Grand Delta Habitat, représenté par son Directeur Général

Action Logement Services, représentée par sa Directrice du Renouvellement Urbain, dûment habilitée aux fins des présentes

Unicil, représenté par son directeur général

Foncière Logement, représentée par son Président

L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), représentée par son Directeur général

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah),

Le Conseil Départemental de Vaucluse, représenté par son Président

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Table des matières

PRÉAMBULE 5
LES DÉFINITIONS 6
TITRE I – LES QUARTIERS 7
TITRE II – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 9
Article 1. Les éléments de contexte 9
Article 1.1 L'agglomération du Grand Avignon, un territoire en pleine mutation 9
Article 1.2 Des grands projets constitutifs d'une ambitieuse transformation du territoire 10
Article 1.3 Les quartiers du NPNRU : un « équivalent-population » de ville moyenne 12
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 13
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 13
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet (partie à synthétiser également. Pour les perspectives, ne pas hésiter à renvoyer aux annexes) 16
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 20
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 20
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 24
Article 4. La description du projet urbain 28
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (élément clés) 28
Article 4.2 La description de la composition urbaine 32
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logement locatifs sociaux 38
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action logement en faveur de la mixité 39
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 39
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 43
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 44
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 47
Article 7.1 La gouvernance 47
Article 7.2 La conduite de projet 49
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons des projets 53
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 57
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 60
Article 8. L'accompagnement du changement 60
Article 8.1 Le projet de gestion 60
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économiques des habitants 63
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 67
TITRE III – LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION 68

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel 68
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle..... 68
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 80
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 83
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 84
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU..... 84
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 84
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'ANAH..... 84
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts..... 84
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides du Grand Avignon 84
Article 11.6 Les modalités d'attribution et de versement des aides du département de Vaucluse 85
TITRE IV – LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 86
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 86
Article 12.1 Le reporting annuel 86
Article 12.2 Les revues de projet 86
Article 12.3 Les points d'étape 86
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF87
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 87
Article 13. Les modifications du projet 87
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 87
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention..... 87
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 88
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle..... 88
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 88
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 88
Article 14.3 Le contrôle et les audits 89
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 89
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 89
Article 14.6 Le traitement des litiges..... 89
TITRE V – LES DISPOSITIONS DIVERSES 90
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 90
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet..... 90
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers..... 90
Article 17.1 Communication 90
Article 17.2 Signalétique..... 90
ANNEXES 91

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Vu le règlement de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - A – présentation du projet ;
  - B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II RGA relatif au NPNRU, examiné :

- Par le Comité d'engagement du 19 juillet 2018

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les parties, en reprend les principales caractéristiques.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques[1].

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

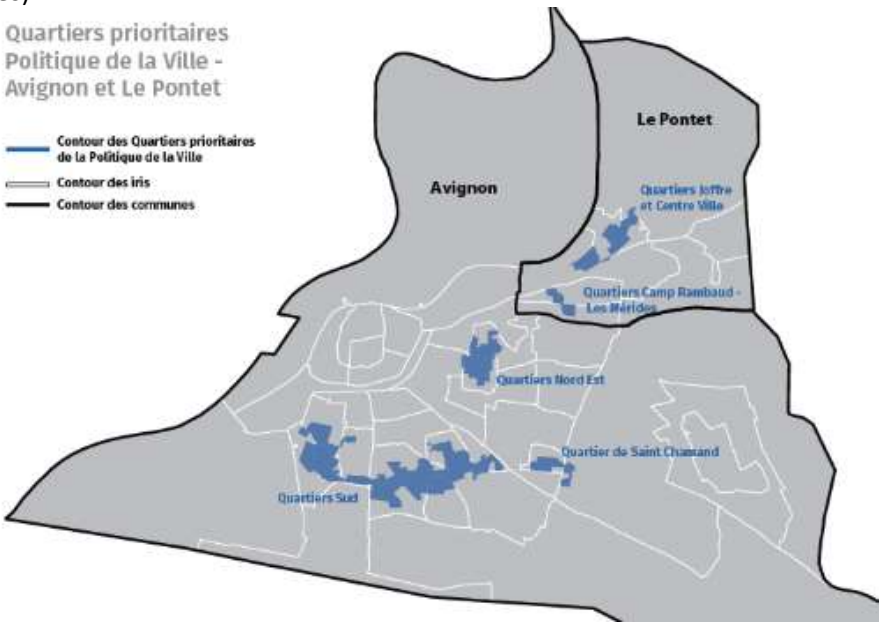
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

TITRE I – LES QUARTIERS

Au sein du territoire de l'agglomération du Grand Avignon, 5 quartiers ont été retenus au titre de la géographie prioritaire de la politique de la ville en 2015 :

- 3 quartiers sur la commune d'Avignon (QPV quartier Sud, QPV Saint Chamand, QPV quartier Nord-Est)
- 2 quartiers sur la commune du Pontet (QPV Joffre-centre-ville, QPV Camp Rambaud-Les mérides)



Quartiers Politique de la ville					Iris concernés par la politique de la ville			
Code du QPV	Nom du QPV	Population municipale du QPV 2013	Poids du quartier parmi l'ensemble des QPV	Commune	Code des iris concernés	Nom des iris concernés	Population municipale des iris concernés 2013	% pop QPV / pop iris concernés
QP084002	Quartiers sud (Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux)	17 186	61%	Avignon	840070122	ROTONDES-BARBIERE	1 953	98%
					840070124	SAINT-GABRIEL-CROIX DE NOVES	2 096	
					840070126	CHEVALIER DE FOLARD-SOURCES SUD	4 427	
					840070128	ROCADE SUD-CABRIERE	4 340	
					840070130	MONCLAR SUD	2 774	
					840070131	EISENHOWER-SAINT ROCH	1 904	
QP084003	Quartiers Nord Est	4 612	16%	Avignon	840070118	LA GRANGE D OREL	2 545	78%
					840070136	STUART NILL-MALPEIGNE	3 365	
QP084004	Quartier De Saint Chamand	2 813	10%	Avignon	840070123	SAINT-CHAMAND	2 214	127%
QP084005	Quartiers Camp Rambaud - Les Mérides*	741	3%	Le Pontet	*840920104*	*REALPANIER*	*1 907*	*20%*
					840920105	*LES ORCHIDEES*	*1 726*	
QP084006	Quartiers Joffre Et Centre Ville	2 962	10%	Le Pontet	840920106	CENTRE VILLE	2 370	125%

* non disponible à l'approche infra-communale

Source : CGET & Insee 2013

Parmi eux, **les trois quartiers prioritaires de la Ville d'Avignon ont été identifiés comme relevant du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain** :

Quartiers d'intérêt national (quartiers prioritaires de la politique de la ville non-inscrits dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003) :

- Les quartiers Sud (Monclar-Champfleury-Rocade Sud-Barbière-Croix des Oiseaux) : 17 186 habitants
- Le quartier Saint Chamand : 2 813 habitants

Quartiers d'intérêt régional (quartiers prioritaires de la politique de la ville non-inscrits dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003) :

- Les quartiers Nord-Est (Reine Jeanne, Grange d'Orel, Neuf Peyres) : 4 612 habitants

Au total, sur le Grand Avignon, les quartiers NPNRU regroupent donc **24 611 habitants.**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Un plan de situation est proposé en annexe A1.
Enfin, au sein du QPV Quartiers Sud, le quartier de Monclar a déjà fait l'objet d'un PRU 1ère génération de 2005 à 2015. Dans la foulée, un Plan Stratégique Local a été élaboré et mis en œuvre.

L'annexe A5 permet d'identifier les différents périmètres PRU, QPV, périmètre opérationnel NPNRU, séquences de projet.

La présence convention porte uniquement sur les deux quartiers d'intérêt national.

Elle sera complétée par avenant pour intégrer les projets et les opérations relatifs au quartier d'intérêt régional Nord-Est d'Avignon.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TITRE II – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Article 1.1 L'agglomération du Grand Avignon, un territoire en pleine mutation

Constituée de 16 communes depuis le 1er janvier 2018 regroupant 193 000 habitants, la communauté d'agglomération du Grand Avignon présente la particularité d'être à cheval sur 2 départements et 2 régions. Sept communes sont situées dans le département du Gard, neuf dans le Vaucluse. Le cœur urbain dense de l'agglomération est essentiellement resserré autour de quelques communes : Avignon, Le Pontet, Villeneuve-lès-Avignon, Les Angles.
Avignon, ville-centre de 92000 habitants, présente la particularité de rayonner internationalement et de bénéficier d'une image de marque positive tout en étant confrontée à une réalité sociale dégradée. Il s'agit de la 14ème ville la plus pauvre de France en 2011, parmi les 100 plus grandes villes, plus pauvre que Marseille.

- Plus du quart de la population d'Avignon (26%) vit dans les quartiers prioritaires,
- Plus du tiers des ménages à bas revenus d'Avignon (36%) vivent dans les quartiers prioritaires
- Plus de la moitié des ménages des quartiers prioritaires (59%) vivent sous le seuil de bas revenus.

La ville s'est développée en cercles concentriques au Sud et à l'Est de son centre historique. Ce développement s'est accompagné de coupures urbaines qui en délimitent les différentes étapes : remparts du XIVème siècle, voie ferrée, rocade urbaine. Durant la période dite des « trente glorieuses », Avignon gagne une trentaine de milliers d'habitants (de 60 000 habitants au début des années 1950 à 90 000 habitants au milieu des années 1970), accueillis notamment dans les quartiers de grands ensembles en périphérie Sud et Est. Entre la construction des grandes barres d'immeubles à Champfleury à partir de 1956 jusqu'à l'achèvement de la ZUP (quartiers sud), plus de 5 000 logements sont sortis de terre de part et d'autre de la rocade sud durant cette période.

Le Grand Avignon présente de fortes inégalités territoriales en termes de revenus : 17 569 € de revenu médian par unité de consommation, 14 211 € sur Avignon, 24 664 € pour Villeneuve.

Les caractéristiques du territoire prises en compte dans le projet de renouvellement urbain

- Une agglomération plutôt jeune, qui peine à retenir les 30-45 ans actifs
- Une forte tendance au desserrement des ménages. Avignon accueille 43% de ménages composés d'une personne
- Un marché immobilier libre qui présente des signes de déprise sur certains segments comme celui de l'accession et dans une moindre mesure celui du locatif. Le marché présente des valeurs de prix qui expliquent son classement en zone B1 « Duflot » (relativement tendu), mais un volume de transaction équivalent à celui des agglomérations en zone B2 (Communauté d'Agglomération de Valence, Nîmes, Béziers).

Les valeurs du marché immobilier sur Avignon excluent les classes moyennes, qui se reportent sur le marché périurbain. C'est un véritable enjeu du projet de renouvellement urbain : adapter les produits à la demande des ménages aux revenus intermédiaires

- Une forte concentration spatiale du logement social à bas loyer sur la commune d'Avignon, en particulier dans les quartiers prioritaires
- Le marché du logement social est soumis à une forte tension : 77% des ménages d'Avignon sont éligibles au logement social, 39% au PLAI

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

L'élaboration du 3ème PLH du Grand Avignon

A travers son PLH, le Grand Avignon met en œuvre une politique de l'habitat répondant aux exigences de développement, de mixité et de solidarité. Le diagnostic du 2eme PLH avait démontré la fragilité de l'occupation du parc social, ce qui a été confirmé par les travaux de la conférence Intercommunale du logement conduits depuis 2016 et le bilan triennal du PLH. Le rééquilibrage territorial du logement social est réaffirmé comme orientation majeure de la politique locale de l'habitat menée par le Grand Avignon. Il s'agit de :

- Limiter la concentration du parc social sur Avignon
- Encourager les autres communes à rattraper leur retard vis-à-vis de la loi SRU
- Engager une production de logement social au seuil de 10% fixé dans le SCOT pour les pôles villages qui ne sont pas soumis à la loi SRU.

La réduction des déséquilibres sociaux passe aussi par la mise en œuvre d'une politique de peuplement à l'échelle de l'agglomération dont les orientations cadres, les objectifs et les modalités de mise en œuvre sont définis dans la Conférence Intercommunale du Logement, installée le 29 juin 2016.
A ce titre, la convention intercommunale des attributions sera signée officiellement le 7 novembre 2019.

Elaboré, avec l'appui de l'Agence d'urbanisme, concomitamment au projet NPNRU, le 3eme PLH se poursuit articulera son programme d'une durée de 6 ans avec le programme de renouvellement urbain qui s'étalera sur une dizaine d'années. Les objectifs et les orientations du 3eme PLH sont compatibles avec la stratégie habitat énoncées dans le présent document. Cet effort se concrétise, notamment, par la mise en cohérence des objectifs et modalités traduites dans la convention Intercommunale des attributions avec ceux du protocole relogement et un travail cartographique conjoint pour le volet foncier du PLH et l'identification des gisements fonciers pouvant accueillir la production HLM en reconstitution de l'offre. L'appui à la production de logement social et la politique foncière resteront un axe essentiel de la politique de l'agglomération et de ses communes. Le premier arrêt du PLH 3 devrait intervenir en décembre 2019.

Le PDU du Grand Avignon : la consécration des modes doux en matière de déplacement

Le Plan de Déplacement Urbains (PDU) du Grand Avignon a été adopté le 12 décembre 2016. L'objectif transversal pour le territoire est de réduire l'empreinte environnementale des transports avec une obligation de résultat : l'amélioration de la qualité de l'air.
Cet objectif est particulièrement saillant pour les quartiers sud où les nuisances générées par la rocade impactent directement la santé des habitants. La rocade fait partie des voies structurantes où les valeurs limites de concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote (40 µg/m3) sont largement dépassées. Au-delà de la pollution de l'air, la rocade génère aussi des nuisances fortes en termes de bruit**.** La réduction du trafic sur la rocade est largement liée à la réalisation de la 2ème phase de la Liaison Est Ouest (LEO).

Article 1.2 Des grands projets constitutifs d'une ambitieuse transformation du territoire

Un nouveau cap pour des politiques urbaines d'excellence

Les politiques publiques mises en place en matière d'urbanisme par la Ville d'Avignon constituent un réel changement de paradigme pour le territoire. Les acteurs ont pour ambition de renforcer son caractère attractif en engageant des opérations structurantes à la fois sur les équipements, la mobilité, la culture, le sport, l'éducation ou encore le développement économique au moyen de politiques locales ambitieuses. Le projet de territoire repose sur des interventions corrélées aux différentes typologies de territoires :

- Le projet cœur de ville d'Avignon pour renforcer l'attractivité de l'hypercentre.
- Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier et CITADIS sur les faubourgs et les tissus urbains constitués
- Les quartiers « en devenir » allant de la gare TGV située à l'ouest jusqu'à la gare TER de Montfavet (dont les quartiers en NPNRU) font l'objet de plusieurs opérations d'envergure phasées dans leur

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

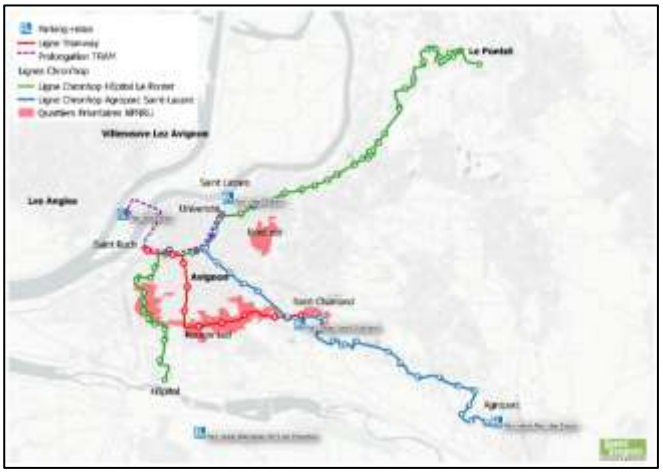
conception et leur commercialisation, apportant le rééquilibrage nécessaire à la valorisation des secteurs périurbains de la ville centre

Si aujourd'hui la situation du marché immobilier constitue un élément de complexité pour la politique urbaine, c'est également un défi que les décideurs souhaitent relever à travers un plan d'actions qui au-delà des outils de développement territorial évoqués précédemment repose sur un ensemble de leviers opérationnels et réglementaires. C'est le cas du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de révision et qui poursuit 4 grands objectifs :

- Renforcer l'attractivité et le rayonnement d'Avignon : s'affirmer comme centralité du Delta Rhodanien
- Inscrire Avignon dans une nouvelle dynamique urbaine : conjuguer héritage et invention de la ville de demain
- Réussir la transition urbaine en s'appuyant sur les richesses naturelles et les ressources d'Avignon : vers une ville méditerranéenne durable
- Construire une ville apaisée et des proximités

L'épine dorsale du projet de renouvellement urbain : le tramway

- Le premier tronçon de 5,2 km de ligne de tramway entre Saint Roch et Saint Chamand a été mis en service le 19 octobre 2019 ; il traverse les deux quartiers d'intérêt national (quartiers Sud et quartier Saint Chamand), pour un coût de 117 M€ HT.
- Deux lignes de bus à haute fréquence sur les trajets Le Pontet-Hôpital et Agroparc-Saint Lazare, où la voirie sera également reprise, pour une enveloppe de 18 M€ HT,
- Un redéploiement du réseau des bus,
- Un parking-relais pour les véhicules à Saint Chamand,
- Des aménagements d'espaces publics repensés en particulier sur la Rocade et St-Ruf,
- Le renforcement des aménagements pour les modes doux, la création de traversées piétonnes sur la rocade
- La création de points d'apport volontaire enterrés sur l'ensemble du tracé du tramway,
- La décision de prolonger la ligne 1 jusqu'au parkings relais de l'île Piot et des Italiens, adoptée en conseil de communauté le 9 mars 2018 (extension de 3,2 kms)



La ville innovante : conjuguer et articuler harmonieusement le NPNRU avec les quartiers en devenir en frange

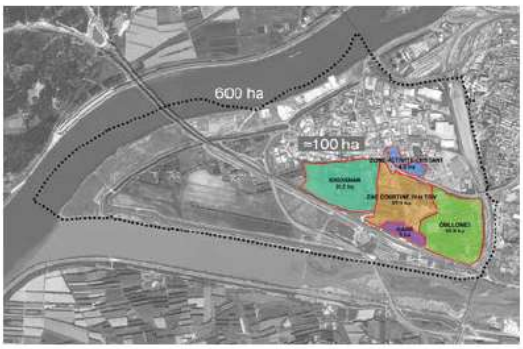
- Le projet Avignon-Confluence, à l'Ouest du NPNRU

Le Grand Avignon et la Ville d'Avignon ont entrepris la création d'un nouveau quartier sur le site de la gare TGV, mêlant logements et activités, signal d'une ville moderne exemplaire.

Il s'agit également de poursuivre le développement économique de la presqu'île de Courtine, et notamment mener des actions de renouvellement de la zone économique et commerciale existante. A terme, ce quartier pourrait accueillir 6000 habitants. L'équipe de maitrise d'œuvre avec le groupement BAU-B Arquitectura i Urbanisme, de Barcelone, a été missionnée par la Ville et le Grand Avignon fin 2016. Les bâtiments du 1er « Macro-lot » devraient sortir de terre d'ici 3 ans.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Le traitement de la rocade constitue une connexion évidente entre ce nouveau quartier et le projet de renouvellement urbain. Sa transformation en boulevard urbain constitue l'une des opérations majeures tant pour le projet Confluences que pour le NPNRU.



Un nouveau quartier sur près de 100 ha

➡ Les ZAC Joly-Jean et Bel Air, en franges Sud et Est du NPNRU

Ces deux projets sont mitoyens des quartiers du NPNRU : L'éco-quartier Joly-Jean (ZAC), et la ZAC Bel Air. L'aménagement de ces deux projets est confié à la SEM CITADIS, titulaire d'une concession d'aménagement.

L'objectif fondamental, qui est clairement affirmé, est de « flouter » les limites de projet pour qu'à terme, d'un point de vue de la qualité urbaine, et dans les représentations collectives, il n'y ait plus de distinction palpable entre les quartiers prioritaires et les ZAC.

Ces deux nouveaux quartiers participent pleinement à l'ambition de transformation urbaine des quartiers Sud et Saint Chamand. Bien que situés hors des périmètres réglementaires QPV, l'apport de population nouvelle qu'ils vont générer contribuera à la mixité sociale, sur les espaces publics, dans les équipements publics et commerciaux. Le gisement de clientèle nouvelle renforcera la viabilité des commerces de proximité. *Cf. annexe D4.7*

Article 1.3 Les quartiers du NPNRU : un « équivalent-population » de ville moyenne

Cinq quartiers prioritaires sont identifiés sur le territoire du Grand Avignon (Avignon : Quartiers Sud, Quartiers Nord-Est, Saint Chamand ; Le Pontet : Joffre-centre-ville, Camp Rambaud-Mérides), et quatre quartiers bénéficient du dispositif de « veille active » (Avignon : Pont des deux eaux, Extension Monclar Sud, Montfavet ; Le Pontet : Saint Louis-le carillon-Réalpanier)

Les quartiers éligibles au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Cumulant dysfonctionnements urbains majeurs et problématiques sociales très prégnantes, les trois quartiers prioritaires situés sur Avignon ont été identifiés comme relevant du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain[2]. Ils regroupent 25340 habitants, soit l'équivalent de la 5ème commune du Vaucluse (juste derrière Carpentras et Cavaillon).

Vaste territoire composé de plusieurs sous-secteurs, il présente des fonctionnements et des problématiques spécifiques :

Le périmètre des quartiers Sud (Champfleury-Monclar-Rocade-Croix des Oiseaux-Barbière) est constitué de deux anciens sous-quartiers prioritaires de la Politique de la Ville :

- **Le quartier Ouest** : Champfleury, Louis Gros, Monclar Sud (plus de 5 950 habitants)
- **Le secteur Sud Rocade** composé de la Rocade, de la Croix des Oiseaux, des Grands Cyprès et de la Barbière (plus de 11 800 habitants)

Le quartier Saint Chamand, quant à lui, constitue un quartier à part entière comptabilisant 2 610 habitants en 2011.

Les quartiers Nord-Est comptent près de 5 000 habitants, et se composent de 3 sous-ensembles (Reine Jeanne, Grange d'Orel, Neuf Peyres).

[2] Cf. carte « Périmètre règlementaire », dossier d'annexes

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Quelques éléments descriptifs saillants [3]

➡ Une surreprésentation du parc social antérieur à 1974
96% LLS à Saint Chamand, 70% LLS quartiers Sud, 69% LLS quartier Nord-Est

➡ Des quartiers qui ont fait l'objet d'interventions urbaines lourdes (démolitions-reconstructions) dès la fin des années 1980 : à Champfleury, la Croix des Oiseaux, la cité Guillaume Apollinaire, à Monclar dans le cadre d'un PRU de première génération entre 2005 et 2015 ; soit 1400 LLS démolis au total.

➡ Une précarité importante : Revenu médian des 3 quartiers = 7466 € (seuil de bas revenus : 11 200 €)

➡ Un taux de chômage des jeunes élevé
L'indice de chômage des 15-64 ans non scolarisés ayant au moins un CAP/BEP est de 41,9 % dans les QPV du Grand Avignon alors qu'il est de 17,2 % au niveau national.
L'indice de chômage des 15-64 ans non scolarisés ayant au moins un bac +2 est 19,9 % dans les QPV Grand Avignon alors qu'il est de 7,8% au niveau national.

➡ Des écarts de développement prégnant
Le creusement des écarts de développement entre les plus riches et les plus pauvres du Grand Avignon de 2000 à 2013 : -824 € par unité de consommation pour les QPV en 2013.

➡ Saint Chamand, un des quartiers les plus pauvres de France : taux de pauvreté à 54,4% et fort taux de mineurs vulnérables : 62,4% et 25% de familles monoparentales.

➡ Un environnement délaissé : dégradation physique visible et sentiment d'insécurité très marqué ; les quartiers souffrent d'une image repoussoir, stigmatisante pour les habitants.

➡ Un cadre paysager remarquable
Une trame végétale et arborée très intéressante et développée. A noter, la proximité du site de la ceinture verte, classé Natura 2000, et la présence de parcs et squares urbains fréquentés par les habitants des quartiers : parc du Clos de la Murette (secteur des Grands Cyprès), parc des Fontaines du Levant et Pré du Curé (Monclar), Parc de l'abbaye (Rocade-Nord) …

➡ Des quartiers proches du centre-ville et des zones d'emplois
Le quartier Nord-Est ainsi que Monclar sont situés à moins d'un kilomètre des remparts
Saint Chamand est situé entre le Marché d'Intérêt National, les zones d'activités économiques et commerciales Cap Sud, Cristole, Castelette, Agroparc
Le quartier Sud bénéficie d'une situation géographique centrale, entre Courtine-Confluences, le centre-ville, et la vaste zone d'emplois du Sud-Est de l'agglomération (MIN à Agroparc)

➡ Des quartiers très jeunes.
Par exemple : 23% des habitants du quartier de Saint Chamand ont moins de 10 ans ; dans le secteur Monclar-Champfleury (quartier prioritaire Sud), 56% des habitants ont moins de 25 ans.

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

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

L'ambition d'un territoire Solidaire

Le projet urbain s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du Contrat de Ville dont le projet territorial intègre l'ensemble des champs qui participent au développement territorial (social, urbain, économique, culturel…). L'objectif fondamental est de réduire les inégalités territoriales. L'association des habitants et des acteurs locaux, enjeu fondateur de la loi de 2014, irrigue tous les pans de l'action publique du contrat de ville.

Pour atteindre ces objectifs, une stratégie en deux axes a été adoptée :

[3] Cf. annexe D5 – Portraits de quartier, actualisés dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours du contrat de ville

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Axe 1 : répondre aux attentes prioritaires des habitants, tout en les associant à cette réponse,
- Axe 2 : se donner les moyens d'agir sur le court et le long terme, et la capacité de réagir.

Conformément à la loi de 2014, une évaluation à mi-parcours (confiée au GIP CRPV-PACA) a été menée en 2017 et a permis de rectifier la direction du projet territorial intégré en tenant compte de la situation des quartiers. Les conclusions de l'évaluation ont permis notamment :

- De rendre compte de l'évolution de la situation des quartiers de la politique de la ville du Grand Avignon, qui comportent de nombreux points d'alerte relatifs à la précarité sociale et économique des habitants : prégnance de « l'effet quartier », décrochage des QPV par rapport au reste de l'agglomération, dégradation de la mixité sociale, un indice difficulté qui classe les QPV concernés par le NPNRU parmi les quartiers les plus en difficulté de France (St-Chamand, Sud et Nord-est).
- De dresser le bilan positif de la création et de la mise en œuvre des conseils citoyens qui possèdent un fonctionnement dynamique indépendant, qui participent aux travaux et aux décisions relatives aux projets du territoire (Contrat de ville, NPNRU, Atelier santé ville), et qui sont intégrés aux instances de pilotage.
- De redéfinir les priorités du Contrat de ville pour la période 2018-2020 et redéployer les moyens sur les principaux enjeux territoriaux identifiés par l'évaluation.

Suite à cette évaluation, les partenaires signataires ont décidé de concentrer leur intervention sur certains champs prioritaires du Contrat de ville 2015-2020 :

- **Poursuivre l'accompagnement des Conseils citoyens** : permettre le soutien de leurs actions par le biais de la structure porteuse et du fonds de participation.
- **Agir pour l'éducation des enfants et des jeunes, et accompagner le soutien à la parentalité.** La surreprésentation de mineurs vulnérables dans les QPV du Grand Avignon démontre l'enjeu et l'urgence d'agir auprès des familles, des parents comme des enfants.
- **Favoriser une meilleure insertion sociale et professionnelle des femmes,** en raison de la persistance des inégalités hommes-femmes et l'aggravation des difficultés rencontrées par les femmes (monoparentalité, chômage ou inactivité, faible niveau de qualification, droits non pourvus, violences, discrimination…)
- **Agir pour lever les freins à l'emploi et favoriser l'employabilité des habitants**. Pour répondre au déficit de formation et d'insertion professionnelle, les programmes opérationnels des fonds européens « ITI » (Investissement territorial intégré) impulsent de nouvelles dynamiques favorisant la construction de parcours ascendants (santé, cadre de vie, mobilité, accès aux droits, formation linguistique…). Les jeunes et les femmes constituent des publics prioritaires.
- **Accompagner le Nouveau programme de renouvellement urbain** par la mise en place d'actions améliorant la qualité de vie des habitants (cadre de vie, conditions de vie, et modes de vie) et favorisant la participation et l'implication des habitants, l'histoire et la mémoire des quartiers, la réappropriation des espaces communs et publics, le développement de l'éco-citoyenneté.

L'ambition d'un territoire des convergences.

L'ambition du projet s'inscrit en premier lieu dans une vision d'ensemble et dans un horizon de temps long, qui est celui qui offrira la véritable mutation urbaine sur ces quartiers. Le NPNRU doit permettre de fixer des bases solides qui constitueront des préalables indispensables au retournement d'image.

C'est bien cette projection à long terme, jusqu'en 2026 et à horizon 2030, qui permet à ce jour de définir les secteurs structurants et prioritaires de l'intervention. La logique urbaine d'ensemble orchestre une fluidité urbaine du Nord au Sud : du centre historique à la Durance mais aussi d'Est en Ouest : de Courtine-Confluence à Agroparc.

Les quartiers Sud, depuis Monclar jusqu'à Saint Chamand, deviennent des entités urbaines aux identités renouvelées, valorisées, et fédérées dans une logique urbaine globale.

De fait, le projet de renouvellement urbain des quartiers Sud porte une ambition à l'échelle de son agglomération, à travers deux dimensions complémentaires :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Géographique, en réintégrant les quartiers dans le paysage fondateur du grand territoire avignonnais entre Rhône et Durance et au-delà vers le Vaucluse.
- Urbaine, en assurant la structuration des composantes nécessaires au fonctionnement de ces quartiers de ville : habitat – logement, d'offres de services…

La simple lecture de la géographie fondatrice de la Ville, Rhône, Durance, et de son évolution historique, imprime sa marque dans le projet NPNRU. Une des ambitions du projet urbain est de faire se rejoindre, deux territoires, et de constituer en lieu et place d'une rocade de transit, une articulation entre grands ensembles renouvelés, quartiers d'habitat individuel au Nord, nouveaux écoquartiers et territoire agricole au Sud :

Les quartiers Sud et Saint Chamand deviennent les supports de vie sociale et économique qui permettront aussi de qualifier cet axe Charles De Gaulle. L'émergence de nouveaux programmes d'habitat, la structuration et la qualification de l'espace public et des espaces résidentiels des programmes immobiliers permettront de restituer certaines caractéristiques de l'urbanisme du vingtième siècle sur le plan morphologique tout en assurant une compatibilité avec les modes d'habitat contemporains.

Le projet urbain s'appuie sur ces effets leviers considérables pour penser les futurs quartiers dans la perspective d'une nouvelle forme de centralité, complémentaire de la ville historique. D'ici 2030, la mise en œuvre et l'achèvement des opérations conduites dans le cadre du NPNRU, des opérations d'envergure en périphérie des quartiers et des projets d'infrastructures vont transformer durablement la physionomie d'Avignon, son fonctionnement, et son équilibre.
Les premiers leviers de cette mutation, tout à fait concomitants, sont portés par le projet de tramway et par le NPNRU (2018-2026). Ils constituent les premiers actes significatifs de cette transformation morphologique et sociale.
La L.E.O (Liaison Est Ouest) contournement Sud de la ville, nouveau lien entre les autoroutes A9 et A7, (livraison prévue en 2027), alliée à la mise en service du tramway (livraison prévue en 2019) vont permettre la transformation de ce que l'on nomme encore aujourd'hui, la rocade Charles de Gaulle.
Les projets urbains de Confluence, en lien direct avec la gare TGV, à l'Ouest, et les deux écoquartiers au Sud (Joly-Jean) et à l'Est (Bel Air), associés à l'évolution annoncée du Marché d'intérêt National et de la zone d'activité et commerciale (CAP Sud), viennent également créer les nouvelles conditions d'une évolution urbaine des quartiers Sud et de Saint Chamand.

L'ambition d'un territoire éco-responsable

A travers le paysage et dans sa dimension socio-économique, le projet NPNRU se présente en démonstrateur d'un territoire éco-responsable articulant des sites en transformation (les quartiers NPNRU) et des sites en expansion (Joly Jean et Bel Air).
La greffe de la ZAC Joly Jean, dans un dispositif urbain global et cohérent, est une opportunité de faire émerger à l'intérieur de la ville, le territoire naturel qu'elle permet de préserver. Elle affirme cette intrusion de la nature en ville, fait émerger cette réalité du paysage agricole jusqu'au futur Boulevard Charles De Gaulle. L'autre secteur de développement de la ville, la ZAC Bel Air au contact du quartier de Saint Chamand est également conçue sur le principe d'un écoquartier (quartier durable méditerranéen).

De Monclar à Saint Chamand, le projet s'inscrit dans des temporalités différentes :
- La rénovation de Monclar s'achève et se solidifie par le biais de plusieurs actions structurantes et complémentaires
- Les secteurs Olivades, et Saint Chamand font l'objet de transformations profondes initiées à travers le NPNRU : recomposition de la trame urbaine, renouvellement du parc de logements, ouverture sur les sites d'offre immobilière nouvelle, cadre de vie transformé et apaisé.
- Sur le secteur Médiathèque-Trillade, le NPNRU parachève et conforte une dynamique de mutation initiée depuis une quinzaine d'années.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A6 de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A7). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Le projet NPNRU vise à transformer en profondeur l'image des quartiers, de changer de cap, d'inscrire ces territoires au cœur des dynamiques positives de la ville de l'Agglomération. D'une manière transversale à tous les quartiers, le projet poursuit des objectifs forts en termes de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur les quartiers. C'est un véritable enjeu sur l'agglomération avignonnaise où le parc social ancien et déqualifié est ultra-majoritairement concentré dans les quartiers prioritaires de la ville centre. La dynamique résidentielle impulsée dans ces quartiers poursuit le double objectif d'accompagner les occupants actuels dans leur parcours résidentiel et d'attirer de nouvelles populations. Par ailleurs, la transformation de la rocade urbaine en boulevard apaisé constitué un objectif central du projet, et s'inscrit dans une logique globale qui se traduit dans tous les grands projets de l'agglomération et de la Ville : réalisation d'un tramway, développement de lignes de bus à haute fréquence, réalisation de magistrales piétonnes et cyclables, amélioration des services de mobilité (vélos en libre-service, autopartage), qualifications des espaces publics pour inciter à la marche à pieds…

L'affirmation d'un boulevard urbain apaisé

La rocade urbaine Charles de Gaulle, dans sa dimension et ses usages actuels, constitue un obstacle majeur à la valorisation des quartiers Sud. Elle est devenue un élément de perturbation de la vie locale, de la santé publique, et de stérilisation des capacités de développement des sites riverains.
Le projet prévoit de revenir sur l'affectation de trafic de cet axe, occuper l'espace généreux qu'il offre à d'autres mobilités et d'autres usages (promenade, jeux…), permettant d'identifier des liens plus naturels entre les quartiers qu'il dessert déjà et les quartiers à venir. L'évolution de la rocade en boulevard urbain est évidemment liée à l'ouverture de la LEO (Liaison Est-Ouest), et à la qualification d'une de ses rives par le tramway.
La modernisation de l'offre de desserte en transports en commun est utilisée comme un des leviers du changement d'image :

- Un tramway, quelle que soit la part de déplacements qu'il capte, est un levier de changement.
- Chaque station du futur tramway s'accompagne d'une programmation d'un espace public spécifique adapté et adossé par un ou des programmes immobiliers, alliant habitat, fonctions économiques (commerces et/ou services), et équipements publics. Les stations définissent des lieux d'intensité et de rencontre des différents usagers des quartiers.

Le réaménagement de la contre-allée Nord du boulevard urbain Charles de Gaulle en espace naturel circulé uniquement par les modes doux jusqu'en pied de façade des ensembles immobiliers permet de finaliser l'aménagement de cet axe structurant. L'aménagement est envisagé dans l'esprit d'une zone partagée (déplacements en modes doux, jeux d'enfants et d'adultes, aires de repos et de promenade). Le boulevard devient l'axe structurant d'un maillage de voirie secondaire résidentielle qui draine l'épaisseur des quartiers, afin de désenclaver, d'ouvrir, et de relier tant dans le sens Nord/Sud qu'Est/Ouest.

Un plan guide des espaces publics

Le plan guide des espaces publics porte l'ambition du projet, dans cette volonté d'offrir aux habitants une véritable qualité de vie urbaine, mettant en valeur la strate arborée et la présence végétale. Ces

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

espaces mettent en connexion des lieux existants, parcs, squares, et intègrent les opportunités imaginées dans les nouvelles opérations d'urbanisme, notamment la ZAC Joly Jean.
Les espaces publics interagissent avec les espaces en cœur d'îlot qui feront l'objet d'aménagements propres. Dans un souci de cohérence d'ensemble, la continuité de ce paysage sera parfois privilégiée entre espace public et privé, et à l'inverse en d'autres contextes, les limites seront formalisées plus clairement. *Cf. Annexe A7*

La tranquillité publique : un enjeu préalable de pacification des quartiers
Sans en faire une clef de lecture exclusive, la tranquillité publique constitue un préalable pour renouveler l'attractivité des quartiers d'habitat social. Il s'agit d'apaiser le fonctionnement social dans les quartiers, réduire leurs vulnérabilités en :

- Traitant les espaces publics dans une logique d'apaisement : hiérarchisation et restructuration de la trame viaire pour éviter les effets de nasse et les culs de sacs, maillage des voies circulées avec création de boucles plus favorables à la surveillance naturelle, sécurisation des parcours notamment modes doux, reconnexion des halls sur les voies circulées, choix du mobilier urbain…
- Traitant les espaces résidentiels dans une optique de réappropriation positive par les habitants : mise à distance des entrées d'immeubles adressées au droit des voies circulées par un aménagement qualitatif, résidentialisation des cours intérieures, suppression des passages sous porches, retournement des halls d'entrée lorsque nécessaire, aménagement des halls d'immeubles dans une logique de prévention situationnelle

Un enjeu de diversification des fonctions urbaines et de dynamisation du tissu économique et commercial
Les quartiers Sud et Saint Chamand accueillent de nombreux équipements économiques qui fonctionnent plutôt bien. Le Grand Avignon et la commune d'Avignon sont mobilisés pour développer et redynamiser les équipements qui en ont besoin. Dans le cadre du projet urbain, il a été décidé de conforter la vocation économique tertiaire présente sur le secteur Médiathèque-Trillade, et d'autre part d'intervenir fortement sur l'armature commerciale de proximité, majoritairement en déshérence dans le périmètre du NPNRU.
Le projet urbain prévoit la restructuration, la densification et la diversification de l'offre commerciale adaptée à la diversité des gisements de clientèles sur les quartiers renouvelés notamment aux abords des stations de tramway, et qui s'inscrira si possible dans une programmation immobilière mixte (logements, bureau). L'ANCT interviendra sur la polarité commerciale des Olivades.

Valoriser les équipements publics pour retrouver une attractivité résidentielle
L'attractivité résidentielle et le changement d'image des quartiers inscrits au NPNRU passe par la valorisation des équipements publics de proximité, et notamment les équipements scolaires.
Le projet réaffirme la place centrale de l'éducation qui devient un élément constitutif de l'attractivité des quartiers, générateur de mixité, au-delà de l'angle strict de la rénovation des bâtiments scolaires.
Certains établissements en périphérie immédiate du secteur QPV accueillent une part importante des élèves des quartiers prioritaires mixés avec les élèves des quartiers avoisinants.
Ainsi, la Ville a entamé dans le cadre des études du protocole de préfiguration une réflexion afin de créer les conditions d'une meilleure mixité scolaire et s'appuyer sur le levier éducatif comme moteur de la lutte contre les inégalités.
Au regard des premiers diagnostics sur le bâti, ceux sur les capacités d'accueil des établissements à l'échelle de la Ville et du QPV, et de leur positionnement à l'intersection avec les quartiers environnants et les projets d'aménagement en cours, un certain nombre de groupes scolaires ont été identifiés comme stratégiques : Olivades, Louis Gros, Trillade, Grands Cyprès, Saint Roch, Pierre de Coubertin, Scheppler et Jean-Henri Fabre.
Il s'agit de favoriser sur ces établissements des projets de restructuration lourde et d'extension visant à moderniser les locaux existants, de permettre ainsi dès le début du projet de renouvellement urbain de renforcer l'attractivité des écoles utilisées par les habitants des QPV, donc d'offrir les conditions d'une plus grande mixité scolaire, sociale et intergénérationnelle. Les périmètres de recrutement

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

engloberont les secteurs en développement connexes au secteurs NPNRU (ZAC) afin de mixer les publics.

Les équipements publics à fort rayonnement

La présence de nombreux équipements sportifs constitue un atout majeur pour Saint Chamand, un marqueur positif pour ce quartier.

Un vaste projet de mise en valeur des équipements sportifs est mis en œuvre : restructuration totale du centre nautique, rénovation et ouverture des équipements sportifs de la plaine des Sports, qui deviendra, en grande partie, un parc public ouvert. Cet ensemble sportif et de loisir de plein air, accessible par le tramway permettra d'asseoir l'identité de ce quartier.

La Bibliothèque d'Avignon, sur la séquence Trillade/médiathèque fait l'objet d'un important programme de réhabilitation qui assurera une meilleure lisibilité et accessibilité par l'ensemble des aménagements prévus aux abords (Tramway, contre allée, …) et lui redonnera toute sa place dans l'environnement urbain.

Face à elle et en écho, la Ville d'Avignon créera un nouvel équipement culturel : le musée d'histoire naturelle, actuellement trop à l'étroit dans ses locaux de l'intra-muros.

Clarifier les limites : une clé du changement au quotidien et une composante d'une nouvelle attractivité

La qualité des projets de résidentialisation s'acquiert notamment par la relation cohérente et harmonieuse qu'entretiennent les espaces publics et les espaces privés, conçus dans un esprit de continuité d'aménagement et de traitement.

Il s'agit en premier lieu de clarifier les domanialités, de redonner un usage, une fonction, une lisibilité à des espaces souvent indifférenciés ou résiduels. Par la redéfinition des fonctions, l'objectif est notamment de rechercher une nouvelle appropriation des espaces par les résidents : les uns ouverts à l'ensemble des habitants, les autres réservés aux résidents sans pour autant constituer systématiquement des isolats infranchissables. Cette clarification garantit la bonne mise en œuvre des résidentialisations opérées par les bailleurs HLM qui adossent automatiquement chaque programme de réhabilitation et permet d'assurer une meilleure gestion de ces espaces.

Les fonciers seront cédés au titre de l'euro symbolique entre les acteurs concernés.

La manière dont chaque gestionnaire associera les habitants à leur élaboration mais aussi à leur animation est déterminante. C'est un volet essentiel du projet, qui doit permettre la mise en œuvre de changements rapides et d'amélioration du quotidien, qui proposera à des groupes d'habitants qui le souhaitent une appropriation collective et singulière des lieux.

En relation étroite avec les bailleurs sociaux, la Ville encourage les échanges de fonciers. Les parcelles non-aménageables (espaces extérieurs et/ou publics) et souvent de faible valeur, dotée d'un potentiel d'aménagement limité, seront cédées à un prix fixe, à l'euro symbolique. Les terrains faisant eux l'objet d'un projet de construction et d'un potentiel d'aménagement plus important, quelle que soit la destination du projet futur (logement / bureau / activité) et pour toute la durée de la convention du NPNRU, feront l'objet d'un échange avec la Ville au moyen d'un tarif de rachat fixe pour l'ensemble des secteurs (autour de 15 €/m²). Dans ce cadre, un protocole fixant les modalités d'échanges des fonciers sera signé entre la Ville et les bailleurs. *Cf. Annexe D4.2.*

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Le projet présente des objectifs urbains spécifiques aux différentes séquences de projet, ainsi que l'illustrent les perspectives d'ambiance en annexe A0 :

Quartiers SUD / Secteur MONCLAR

- Finaliser le 1er Programme de Rénovation Urbaine en répondant aux priorités identifiées dans le cadre du Plan stratégique local

Quartiers SUD / Secteur OLIVADES

- Développer une véritable centralité urbaine à l'échelle du sud de la commune, proposant toutes les fonctions urbaines inhérentes à ce type de polarité : commerce de proximité, espaces récréatifs de qualité, équipements publics et scolaires modernes, mobilité apaisée et alternative au tout voiture…
- Assurer une continuité paysagère et architecturale depuis le boulevard jusqu'à la ZAC Joly Jean
- Diversifier le parc social dans son traitement esthétique et sa typologie
- Pacifier certains secteurs particulièrement stigmatisés en intervenant sur les architectures anxiogènes ou favorisant les usages déviants

Quartiers SUD / Secteur MEDIATHEQUE TRILLADE

- Conforter les vocations économique et culturelles déjà affirmées sur ce secteur de projet
- Assurer la transition entre la station de tramway et la ZAC Joly Jean
- Finaliser les opérations de rénovation urbaine initiées depuis plusieurs années

Quartier SAINT CHAMAND

- Faire de ce quartier la « destination sportive et ludique » de la ville et de l'agglomération, en requalifiant les infrastructures sportives désuètes (plaine des sports, stade nautique)
- Désenclaver le quartier, aujourd'hui enserré entre la voie ferrée, l'avenue de l'Amandier, la plaine des sports et la route de Marseille, et le MIN
- Diversifier l'habitat sur un quartier exclusivement social, et valoriser la présence des habitations situées en frange nord du quartier au travers une meilleure accessibilité et visibilité depuis le terminus tramway
- Restructurer et hiérarchiser la trame viaire et sécuriser les déplacements
- Anticiper le développement de la 3ème tranche de la ZAC Bel Air à l'Est du quartier

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

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

3.1.1 Des dispositifs pour accompagner le projet urbain

3.1.1.1 L'éducation au cœur du projet de territoire

La Ville a conduit une étude sur la démographie scolaire dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU. Cette étude a mis en évidence la situation d'engorgement du secteur de la Rocade et le besoin de créer un nouveau groupe scolaire, tenant compte par ailleurs des besoins émergents liés aux programmes des ZAC.

Les groupes scolaires font l'objet actuellement d'adaptations pour mettre en œuvre la réforme gouvernementale visant à dédoubler les classes de CP et CE1 situées en zone REP et REP+. La Ville a anticipé la mise en place de l'obligation scolaire à partir de 3 ans mise en œuvre à la rentrée 2019. Une mise à jour de l'étude de démographie scolaire est en cours au regard des évolutions du projet de NPNRU depuis sa présentation en RTP le 2 octobre 2017. Elle se poursuivra par un travail fin sur la re-sectorisation scolaire. Ces travaux viendront renforcer la mixité scolaire d'ores et déjà bonifiée par le choix d'implantation d'un nouvel équipement scolaire à la charnière entre le quartier en renouvellement urbain et la ceinture verte. Ces travaux permettront d'accompagner la Ville dans son partenariat avec l'Education Nationale en vue du renforcement du projet éducatif local des quartiers populaires d'Avignon

Le contexte avignonnais en matière de démographie scolaire fait apparaitre une croissance continue des effectifs, qui a vocation à perdurer dans les prochaines années. La Ville d'Avignon appréhende cette situation de manière globale, en intégrant la création des nouveaux quartiers (ZAC Joly Jean notamment) dans la réflexion d'ensemble de manière à promouvoir des conditions éducatives optimales, à travers :

- Des opérations de restructuration lourde des groupes scolaires,
- La priorisation des écoles en zone prioritaire en matière d'équipement numérique,
- L'affirmation, dans le projet urbain, d'un secteur de projet à vocation culturelle, permettant de construire des parcours éducatifs et culturels d'excellence dans les quartiers prioritaires

L'objectif de cette orientation majeure dans le projet est double :

- Il s'agit, évidemment et en premier lieu, d'offrir aux écoliers, les meilleures conditions d'apprentissage, dans des quartiers où les problématiques de décrochage et d'échec scolaire, de difficultés d'apprentissage, sont surreprésentées
- Offrir une image positive à ces quartiers, nécessaire à la promotion de la mixité sociale. L'image et la réputation de l'école, constituent souvent un élément déclencheur majeur dans les choix résidentiels des Français. Il est donc fondamental que les écoles situées dans les quartiers prioritaires rayonnent. C'est une condition de réussite pour attirer les classes moyennes dans ces quartiers.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

En complément, et dans le contexte de construction d'une nouvelle école au cœur de l'éco-quartier Joly Jean, la Ville d'Avignon a lancé une réflexion visant à redéfinir, adapter, les contours de la carte scolaire dans le « grand secteur sud » de la commune en suivant les lignes directrices suivantes :

- Favoriser la mixité scolaire entre les élèves issus du quartier grand ensemble avec ceux du futur écoquartier
- Repenser également les périmètres sur la partie nord de la rocade, de manière à définir des secteurs scolaires regroupant quartiers prioritaires et quartiers de faubourgs

La création d'une nouvelle école dans le quartier Joly Jean, à proximité immédiate du quartier en renouvellement urbain va faciliter la refonte de la carte scolaire et permettre une transformation profonde du tissu sociologique. Outre cette amélioration des conditions d'accueil, d'enseignement, et de lien avec la vie locale, le projet éducatif local que la Ville développe est ancré sur les deux piliers fondamentaux que sont la culture, avec la restructuration complète de la bibliothèque et la création d'un musée d'histoire naturelle au cœur des quartiers, et l'inclusion des enfants porteurs de handicap dans la future école exemplaire du projet Joly Jean et qui accueillera une partie de la population vivant dans le périmètre du NPNRU.

(Cf. annexe D4 - note enjeux scolaires et éducatifs)

3.1.1.2 La prise en compte de l'habitat privé à travers le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) du PLH

La prise en compte de l'habitat privé dans les projets de renouvellement urbain et dans la politique intercommunale de l'habitat est devenue une nécessité suite à la première génération des projets de l'ANRU. Pour le Grand Avignon, il s'agit d'intervenir en amont afin de circonscrire le risque de décrochage des copropriétés.
Le POPAC, outil de veille du PLH, a été lancé sur une quinzaine de copropriétés situées dans le périmètre du NPNRU.
Le PLH a permis la mise en place d'un « atlas copro » recensant les copropriétés du territoire construit depuis plusieurs années et désormais alimenté grâce au POPAC.
Le POPAC dure 3 ans et comporte 3 phases (diagnostic, actions d'accompagnement et animation du dispositif et communication). Il est financé par l'Agence Nationale de l'Habitat et la Région PACA. Il vise à prévenir et régler les dysfonctionnements qui peuvent apparaître dans une résidence. Lors de la première phase de diagnostic, le bureau d'étude CitéMétrie a concentré son travail sur les copropriétés qui se trouvent en secteurs NPNRU.
Le travail du Grand Avignon et du bureau d'études s'est concentré fin 2018 sur la réalisation de deux sessions d'information à destination de l'ensemble des copropriétaires du POPAC à l'échelle du Grand Avignon. La première a porté sur les instances de la copropriété et la conservation des immeubles, la deuxième sur la gestion et l'état financier de la copropriété. Les 8 séances ont permis de rassembler 54 participants issues de 15 copropriétés différentes. Elles ont été globalement participatives et favoriser le partage d'expérience.

3.1.1.3 Le marketing territorial, une volonté de renouveler l'image des quartiers

Le Grand Avignon et la Ville d'Avignon souhaitent s'inscrire dans une démarche de promotion et de valorisation des quartiers prioritaires. Même si ces quartiers vont bénéficier- et au moins jusqu'en 2024- d'investissement exceptionnels en matière de renouvellement urbain, ils sont confrontés aujourd'hui à une image dégradée qui les stigmatise et va à l'encontre de la dynamique de renouvellement urbain qui est engagée.

L'objectif principal est d'inciter à « **venir, habiter et investir dans ces quartiers** ».
Venir : il s'agit de toucher tous les publics (balade dans le quartier, ou à l'occasion d'un évènement ou pour fréquenter un équipement / service public, etc.).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Habiter : en s'adressant aux demandeurs de logements, dans le parc social ou privé, tant que locataire ou acquéreur, notamment aux nouveaux arrivants en quête d'un logement dans l'agglomération.
Investir : la qualité et l'ambition des projets ont conduit des promoteurs immobiliers à investir dans des programmes en accession.

L'expérience des opérations du PRU première génération démontre que la notoriété de ces territoires est aujourd'hui un frein majeur à leur retour sur les différents marchés immobiliers. Ainsi, par exemple, on a constaté de faibles taux de vente malgré les avantages fiscaux et les aides à l'investissement individuels (prix inférieurs de 30 à 50 % à ceux du marché …).
Pour le Grand Avignon et la Ville d'Avignon, il est essentiel de s'engager dans cette démarche de marketing territorial dès la contractualisation du projet avec l'ANRU, afin d'anticiper le renouvellement d'image avant les premières opérations de reconstructions.
Les collectivités souhaitent envoyer un signal fort aux potentiels investisseurs en s'engageant dans une action forte de promotion en accompagnement de leurs investissements.
Une consultation sera lancée dans les premières années du projet pour désigner une agence de communication spécialisée sur ces questions.

3.1.2 De nombreux équipements de proximité en QPV, une offre de services renforcée

3.1.2.1 Une mairie annexe dans chaque quartier prioritaire, un gage de proximité

Les mairies annexes assurent un grand nombre de services administratifs. Les habitants peuvent obtenir des renseignements divers, effectuer des formalités administratives, remise de dossiers (inscriptions scolaires, bourses), délivrance de sacs poubelles pour le tri sélectif, réception des demandes de proximité des usagers et suivi des réponses en lien avec les services municipaux compétents. Les agents animent le dispositif de démocratie locale (conseils de quartiers, budgets participatifs, végétalisation participative…), développent des actions d'animation de la vie du quartier, avec une véritable volonté de mobiliser les habitants.

3.1.2.2 La salle de la Cabrière, un équipement structurant du quartier de la Rocade

Dans le cadre du projet urbain, cet équipement sera démoli puis reconstruit à proximité d'une station de tramway, ce qui favorisera son rayonnement. Aujourd'hui, cet équipement très fréquenté abrite des espaces aux fonctionnalités complémentaires :

- Une salle polyvalente d'une superficie de 340 m2 et d'une capacité de 250 personnes, fréquentée par des associations pour des activités sportives, culturelles et pour des réunions publiques ;
- Un dojo pour arts martiaux d'une surface de 350m², avec une forte dimension sociale (développement du Judo féminin, action spécifique mère/fille…), le Comité Départemental Handi Sport Vaucluse (mise en place du dispositif sport sur ordonnance), des seniors, des établissements scolaires.

Dans le cadre de la démolition/reconstruction, cet équipement répondra aussi à un besoin de renforcement de la présence des actions du Centre Social Rocade à l'ouest du QPV tout en accueillant d'autres associations.

3.1.2.3 Une Maison de la Justice et du Droit au cœur de la Barbière

Une Maison de la Justice et du Droit a ouvert ses portes en janvier 2018 dans le quartier de la Barbière. De nombreuses permanences gratuites sont proposées : avocats, écrivain public juridique, défenseur des droits, ADIL (droit au logement), AMAV (aide aux victimes), conciliateur de justice, UFC que Choisir (droit des consommateurs), l'ATG (association tutélaire), CIDFF (droit des femmes), PADE (droits des étrangers) … Il est également prévu, un partenariat avec les centres sociaux afin de pouvoir améliorer

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

les orientations notamment sur la répartition des interventions entre MJD (droit judiciaire) et centre sociaux (droits sociaux). Cet équipement en quartier prioritaire dont le rayonnement sera favorisé par la station de tram à proximité **a pour vocation de rapprocher les habitants de l'institution judiciaire, de répondre à leur question, de contribuer à l'intensification du partenariat entre les différents acteurs de l'accès au droit**.

3.1.2.4 Des équipements sportifs réhabilités et attractifs à Saint Chamand

Le Stade Nautique dont la réouverture est programmée au 4eme trimestre 2019 va proposer aux avignonnais une offre de baignade unique sur le territoire : un espace aquatique pensé pour tous avec 3 bassins extérieurs dont un ouvert à l'année, un espace ado avec installations ludiques, un espace famille, une aire de jeux aquatiques et des toboggans aqua freinés pour les plus jeunes, un espace Bien être (spa, saunas, hammam, jacuzzi…, une salle de Fitness et un espace restauration cafétéria ouvert à l'année. Une zone de loisirs extérieure sera également aménagée.



Crédits : Archi Graphi

La Plaine des Sports (espace entre le stade nautique et le Parc des Sports – ouverture en juillet 2019) est également un projet en cours de requalification et intégré au NPNRU, avec une volonté de faire de cet espace actuellement clos et réservé aux scolaires ou associations sportives une véritable Plaine des Loisirs sportifs **ouverte et accessible à tous**. Le programme est en cours d'étude, il est prévu dans les aménagements : la création d'un anneau de roller autour du terrain de football, d'un pumptrack, d'un citystade, de mini tennis, de terrains de pétanque, d'un parcours sportif, d'une aire de Fitness extérieure…. De grandes traversantes sont prévues Nord/Sud et Est/Ouest afin d'ouvrir la Plaine des Sports sur le quartier de St Chamand et favoriser la perméabilité des cheminements entre St Chamand et le centre commercial Cap Sud.

Ces deux équipements seront desservis par une station de tramway, ce que favorisera leur attractivité. Le parking relais de 365 places facilitera le stationnement.

3.1.2.5 Des bibliothèques réhabilitées

La bibliothèque Jean Louis Barrault est située au cœur du quartier de la Rocade, conçue initialement pour être la clé de voûte de la Lecture publique sur Avignon, a vocation à remplir réellement cette fonction et à renforcer l'attractivité du quartier. Cet établissement va connaitre **une profonde réhabilitation et restructuration** dans le cadre du NPNRU ce qui lui permettra de répondra à un projet culturel ambitieux autour de la lecture, de l'écriture et du numérique destiné à l'ensemble des habitants de la commune (la consultation de maitrise d'œuvre est en cours). En plus de donner accès à des collections diversifiées et actualisées (multi-support, ensemble des domaines de la connaissance représentés, ressources numériques...), il sera un opérateur clé favorisant le vivre ensemble. La bibliothèque aura vocation à être un lieu d'étude et d'auto-formation, un lieu convivial, centre de la vie culturelle de proximité, et un lieu qui rayonne sur le territoire avignonnais. Pour ce faire, les espaces seront diversifiés : salle de conférence et de spectacle, espace détente à l'entrée de la bibliothèque où des services à l'habitant seront proposés (impression, numérisation, coin presse…), espaces d'exposition, ludothèque, salles de travail, salles d'écoute musicale et de diffusion de l'image animée…

La Bibliothèque de Saint-Chamand est installée, depuis 1981, dans le « Château ». Elle dispose d'une seule salle de 56m2 où sont regroupées les collections Jeunesse et adultes. Une restructuration du « Château » lui permettra de doubler sa surface et donc de mettre en place deux espaces bien identifiés : un espace Jeunesse et un espace Adulte. Sera également développée un programme de médiation culturelle spécifique aux adultes : séances de conversation en français, lecture à haute voix, apprentissage d'outils sur le Net. Un travail autour des enfants et adolescents sera également proposé

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

: aide aux devoirs, discussions thématiques, préparations d'examens, club de lecture en anglais… Cette bibliothèque participera activement à la lutte contre les exclusions et les intégrismes.

Les bibliothèques assurent également une médiation culturelle (ateliers numériques, Heures du conte, club de lecture…) et une action culturelle (expositions, concerts, rencontres…) présentes sur le réseau.

L'implication de tous les services « métiers » qui œuvrent dans les quartiers prioritaires dès la phase d'élaboration de la convention afin de les impliquer dans les enjeux du projet urbain et mettre en avant des actions « sociales » qui viendront accompagner et renforcer le projet urbain.

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

Pour garantir la réussite du NPNRU, le Grand Avignon et la Ville se sont fixés des objectifs d'excellence en matière de plan de déplacement urbain, de développement économique, de santé publique et d'environnement.

3.2.1 Un Plan de Déplacement Urbain visant à réduire les fractures urbaines

Le tramway est la « colonne vertébrale » du projet urbain, la première ligne traversera la Rocade jusqu'à Saint Chamand, son terminus. Le Prolongement du réseau de tramway a été voté en conseil communautaire en avril 2018. A l'horizon 2025, cette extension améliorera la desserte directe des QPV vers l'Intramuros (université, préfecture…) ainsi que l'espace naturel de l'île de la Barthelasse**.**
Le tramway, favorisera ainsi la mobilité des habitants des QPV mais aussi l'attractivité de ces quartiers.

La mise en service de **deux lignes de Bus à Haute Fréquence** (*Chron'hop*) dès 2019 afin de permettre une desserte optimisée des quartiers de Saint-Chamand et de la Rocade Sud vers les pôles d'activités majeurs du territoire non desservis par les projets du tramway (hôpital, zone commerciale du Pontet, Mistral 7, zone d'activité d'Agroparc…).
Une **tarification gratuite** sera maintenue pour les ménages aux revenus modestes (bénéficiaires RSA socle, + de 65 ans non imposables et demandeurs d'emploi).

Autre initiative forte, **le développement d'itinéraires cyclables** et d'abris sécurisés pour les vélos, et l'extension du système de Vélo en libre-service dans les quartiers denses à horizon 2020 notamment à proximité des stations tram.

3.2.2 Des actions visant à renforcer le volet développement économique du projet

Structuration et consolidation d'un parcours de l'entrepreneur, à destination des porteurs de projets dans les quartiers prioritaires : l'objectif de ce levier vise à apporter les outils ainsi que l'accompagnement nécessaires pour permettre à tous d'entreprendre et de booster l'économie locale, notamment dans les quartiers prioritaires. Pour ce faire, il s'agit de bâtir un véritable parcours de l'entrepreneur, assurant un accompagnement optimal à chaque étape du projet d'entreprise. Le projet consiste ici à rassembler l'ensemble des outils existants autour d'un dispositif unique, dédié aux problématiques spécifiques de l'entrepreneuriat dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Promouvoir et animer la dynamique économique en QPV : Afin de valoriser le travail mené en matière d'accompagnement des porteurs de projet et des entreprises, il s'agira de communiquer et promouvoir les initiatives émergeantes du territoire. Pour ce faire, différents leviers seront mobilisés : supports de communication, organisation d'un trophée des entreprises « citéslab », utilisation de la Maison du projet itinérante, mobilisation de médiateurs et accompagnateurs spécialisés dans le développement économique et le conseil à la création d'entreprises.

Accompagnement du projet urbain création d'espace de travail partagé **au service de l'entrepreneuriat et de la mobilité dans les quartiers prioritaires avec un projet « tram connecté ».**



Dans la perspective de faciliter l'implantation de projets commerciaux et économiques, la création d'un espace dédié à l'activité économique est en réflexion. Il s'agirait de :

- ✓ Proposer un espace de travail partagé favorisant la mise en réseau entre les acteurs économiques du territoire.
- ✓ Développer un espace connecté à proximité d'une station de tramway, en mesure de constituer une source d'attractivité du territoire, notamment pour les usagers en transit.
- ✓ Proposer un espace professionnel, ouvert et convivial, afin de décloisonner cette zone et étoffer sa fonctionnalité.
- ✓ Encourager le développement d'une logique entrepreneuriale au sein des quartiers prioritaires.

3.2.3 L'urbanisme favorable à la santé

Le Plan Intercommunal de Santé Publique dédie un de ses trois axes à l'urbanisme favorable à la santé. L'un des objectifs est d'y promouvoir une approche exemplaire de l'aménagement des espaces publics et des cheminements au sein des quartiers afin de contribuer à améliorer la santé mentale et physique des résidants. Plusieurs actions sont envisagées :

- Elaborer une charte Qualité Santé Partenariale, entre les collectivités-bailleurs sociaux et Agence Régionale de Santé, sur les principes et les objectifs partagés pour améliorer la qualité de vie des locataires dans leur habitat intérieur et extérieur.
- Accompagnement des familles identifiées comme vulnérables dans le cadre des plans de relogement et nécessitant une aide particulière.
- Elaborer un « plan Marche » afin de favoriser l'activité pédestre et lutter contre la sédentarité, en lien avec le Plan Déplacement Urbain et les aménagements du NPNRU
- Développer une stratégie d'aménagement des espaces publics à l'aune de la pratique d'activités physiques avec une approche axée sur « l'espace urbain vécu » par les différents publics.
- Promouvoir et renforcer les actions d'accompagnement à la préservation de l'habitat intérieur et des espaces extérieurs (éco-geste, gaspillage alimentaire, pollution intérieure…)

3.2.4 Le développement durable, le fil rouge du projet

Le Grand Avignon et la commune sont engagés depuis de nombreuses années dans des actions portant sur la question énergétique et climatique. Le Plan Climat, élaboré en partenariat, a fait apparaitre la nécessité d'innover dans l'aménagement de la ville et du Grand Avignon, dans la planification des déplacements et la gestion du parc des 2 collectivités. En lien direct le NPNRU, il s'agit donc au travers du TEPCV d'engager un certain nombre d'actions très concrètes.

Mettre en œuvre les préconisations de l'étude de « transition énergétique » réalisée par Inddigo dans le cadre du protocole de préfiguration (cf. annexe D5 « Ville d'Avignon – orientations énergétiques sur les quartiers du NPRU) **:**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Pérennisation et verdissement des réseaux de chaleur

- ✓ Pérenniser les réseaux de chaleur du Nord Est et de la Rocade en raccordant les équipements publics et les opérations de promotions à proximité du réseau (Zac Joly Jean par exemple).
- ✓ Favoriser le verdissement du réseau avec le passage à la géothermie.
- ✓ Accompagner l'évolution de ces réseaux et la réflexion sur le portage futur

Maintien du chauffage collectif dans les logements

- ✓ Étudier systématique le raccordement à un réseau de chaleur
- ✓ Pour les bâtiments non raccordables à un réseau, systématiser la réflexion sur les EnR (solaire thermique, Photovoltaïque ou géothermie)

Renforcement des objectifs de réduction des consommations énergétiques tout en maintenant des exigences de confort de vie et environnementales dans la rénovation et la construction

- ✓ Fixer des objectifs de rénovation à la hauteur du BBC Rénovation et donc au-delà de la RT par éléments dans le cadre des rénovations énergétiques pour tous les investissements lourds si le passage au EnR n'est pas possible (logement avec chauffage individuel).
- ✓ Atteindre l'excellence environnementale pour les nouveaux programmes à la fois sur le volet énergétique, confort et environnemental. Pour cela, favoriser le recours au label Bâtiment Durable Méditerranéen de niveau « Argent ».
- ✓ Développer le recours au solaire photovoltaïque

Ces orientations structurantes se traduisent d'ores et déjà par la mise en œuvre d'actions concrètes :

Mise en place d'un appartement témoin dans le quartier de la Trillade, à l'automne 2018 : lieu ressources, et d'accompagnement au changement, animé par les Compagnons Bâtisseurs :

- Lieu d'exposition et d'information sur le projet urbain en complément de la Maison des Projets, permanences d'acteurs (Espace info énergie…)
- Permettre aux habitants de se réapproprier leurs logements, formation aux travaux de rénovation (Auto Réhabilitation Programmée)
- Mobiliser les habitants sur les économies d'énergie et d'eau dans leur logement
- Sensibilisation à la santé environnementale (éco geste, pollution intérieure…), aux gestes éco-responsables
- Mise à disposition d'outils (sous forme de prêt via une « outilthèque »)
- Animation collective sur des thématiques de vie courante,

Des actions spécifiques avec l'Association Locale de la Transition Energétique (ALTE) qui mène des actions de sensibilisation du grand public aux économies ainsi que des actions de conseil et d'accompagnement des particuliers dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique des logements. Dans le cadre du NPNRU, les actions que l'ALTE pourrait développer sont les suivantes : les « conversations carbone », démarche originale et conviviale pour accompagner les personnes dans le changement durable au travers d'ateliers participatifs, de discussions de groupe, d'exercices et de jeux ; la mobilisation et l'accompagnement des copropriétés pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

Un partenariat avec Air Paca

Air PACA est l'observatoire agréé par le ministère de la transition écologique et solidaire pour assurer la surveillance de la qualité de l'air en PACA. Sa mission est de surveiller et informer/sensibiliser pour agir. Air PACA accompagne le Grand Avignon, lauréat en 2016 de l'appel à projet « Villes respirables en 5 ans », lancé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie.

Dans le cadre du NPNRU, cet accompagnement portera sur plusieurs volets :

- Ingénierie territoriale/ expertise : apport d'expertise thématique sur le projet urbain
- Sensibilisation des enfants et adultes sur la qualité de l'air et les bons gestes au quotidien pour protéger sa santé et agir pour la qualité de l'air (utilisation de la maison des projet).
- Expérimentation d'une application sur smartphone permettant de communiquer aux habitants en temps réel les recommandations en cas de pollution environnementale

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Action de mesure de la qualité de l'air dans les quartiers Sud par l'installation de capteurs de mesure sur les bus de la TCRA

La mise en place de containers enterrés facilitant la gestion et favorisant le tri

Depuis 2013, le Grand Avignon développe fortement sur tout son territoire un dispositif de collecte des déchets par conteneurs enterrées collectables par grue, notamment sur les hypercentres et les zones d'habitation dense. Les équipements mis en place dans les centres-villes et dans les quartiers NPNRU sont exactement les mêmes. La participation financière du Grand Avignon est très incitative pour les bailleurs sociaux : l'EPCI assure la fourniture et la pose des équipements tandis que la Ville d'Avignon prend en charge les travaux d'enfouissement et n'en refacture que 50% au bailleur social.

Ce montage a pour but un changement rapide des modes de collecte dans les quartiers, un développement rapide du tri, et une amélioration nette du cadre de vie tout en baissant les charges locatives. Des actions de sensibilisation au tri sont menés à chaque installation de conteneurs enterrées.



Résidence Montmajour (quartier Monclar)

3.2.5 Un partenariat avec l'Université d'Avignon

L'Université d'Avignon est impliquée dans le projet de renouvellement urbain, notamment le département Droit/Economie/Gestion et la licence AES-Sciences Politiques. Ce partenariat se traduit par un travail des étudiants sur des sujets liés NPNRU notamment à travers des enquêtes de terrain. Les enseignants-chercheurs complèteront le travail pédagogique par des recherches académiques afin de produire des articles scientifiques. A la demande de l'équipe projet NPNRU, les enseignants-chercheurs pourront faire des « recherches-actions » afin d'apporter une expertise un sujet concernant le projet urbain.

3.2.6 L'action des compagnons bâtisseurs renforcée

Dans le prolongement et l'extension d'une expérimentation menée dans le cadre du volet cadre de vie du contrat de ville depuis 2016 avec les Compagnons Bâtisseurs, et dans le cadre du NPNRU, l'action des compagnons bâtisseurs vive à se déployer sur les 3 quartiers prioritaires d'Avignon. Au-delà de l'animation de l'appartement témoin citée plus haut, les compagnons interviendront sur 4 volets spécifiques :

- Auto-réhabilitation accompagnée dans le parc social : en attente de réhabilitation (gestion d'attente) et après les réhabilitations (notamment les pièces de vie non réhabilitées)
- Auto-réhabilitation accompagnée dans les copropriétés notamment dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc-Saint-Roch,
- Auto-construction accompagnée : dans le cadre spécifique des nouveaux programmes de logements innovants (habitations dont la construction et l'aménagement est à achever par les occupants, livraison de logements en « volumes capables » accompagnement des occupants à réaliser les travaux de finalisation et/ou d'aménagement de leur logement.
- Accompagnement aux nouveaux usages des familles relogées : un gage de la qualité du relogement.

Ces actions constituent un dispositif d'accompagnement majeur des familles concernées par le NPNRU.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (élément clés)

Le projet prévoit des interventions sur l'ensemble du spectre des opérations constitutives de grands projets de renouvellement urbain :

- Démolition de 652 logements locatifs sociaux
- Réhabilitation de 1478 logements locatifs sociaux
- Résidentialisation de 2240 logements locatifs sociaux
- Construction de 460 logements libres neufs
- Requalification de 7 équipements publics et démolition reconstruction d'un équipement neuf, appelant un concours financier de l'ANRU. Hors concours financier ANRU, d'autres équipements publics font l'objet d'un investissement important : le stade nautique de Saint Chamand, 4 groupes scolaires recrutant des écoliers habitants dans les QPV, le centre social de la Rocade…
- Identification de 4 secteurs d'aménagement
- Démolition d'un centre commercial (Olivades) et la reconstitution d'une nouvelle offre commerciale mieux positionnée, plus diversifiée et valorisée
- Un plan de sauvegarde sur une copropriété en grande difficulté (Parc Saint Roch) adossé à une opération d'aménagement d'espaces publics
- Vente progressive de 88 logements locatifs sociaux sur le quartier de Saint Chamand
- Reconstitution intégrale des logements locatifs sociaux démolis, en dehors des quartiers prioritaires, et selon une répartition prévisionnelle de 30% sur la ville-centre et 70% en dehors de la ville-centre

Le périmètre très étendu du projet a conduit les partenaires à identifier plusieurs secteurs de projets, correspondant à des quartiers cohérents correspondant aux réalités vécues sur le territoire.
Sur le quartier de Monclar, à l'ouest du périmètre, le projet NPNRU constitue la finalisation du premier projet de rénovation urbaine, qui n'avait pas traité ni les problématiques d'équipements publics d'une part, ni la situation de la copropriété dégradée Parc-Saint-Roch.
Le secteur des Olivades, autour de la Rocade, constitue le cœur du projet urbain, celui qui va connaitre les interventions les plus massives et diversifiées. L'objectif est de faire de ce secteur une véritable polarité urbaine à l'échelle du sud de la ville, attractive, mixte. Les grandes opérations du NPNRU se développent autour des stations de tramway. Il s'agit, fondamentalement, de transformer la rocade en boulevard urbain apaisé, d'organiser le lien et la transition naturelle avec l'éco-quartier Joly Jean, de recomposer un nouveau morceau de ville à part entière.
Plus à l'Est, le secteur « médiathèque – Trillade » a, lui aussi, déjà fait l'objet d'un certain nombre d'opération de rénovation urbaine par le passé, notamment la démolition – reconstruction de la cité Guillaume Apollinaire, et la requalification d'une partie importante du parc social (Erilia). Le NPNRU vient terminer la métamorphose et confirmer la tendance initiée dans les années 2000 de vocation économique et tertiaire autour des services publics (Pôle Emploi, Sécurité Sociale, Mairie annexe) et culturelle autour de la médiathèque Jean-Louis Barrault.
Enfin, Saint Chamand, même s'il parait davantage éloigné, figure dans une même logique d'ensemble, articulée autour de l'épine dorsale constituée par le tramway. Le projet NPNRU vise ici comme dans les autres secteurs de projet, à valoriser et catalyser les atouts du site. Il s'agit de renforcer la vocation sportive et ludique en s'appuyant sur les très nombreux équipements présents sur le quartier qui seront tous rénovés, première étape d'une métamorphose urbaine durable.

La répartition des opérations, quartier par quartier, est détaillée dans les tableaux ci-après.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4.1.1 Monclar

- Tableau récapitulatif des opérations

MONCLAR			QPV					Hors QPV		total Projet		
			DEMOLITION	REHABILITATION	RESID hre Logt	OFFRE NEUVE		REHABILITATIO	OFFRE NEUVE	DEMOLITION	REHABILITATIO	OFFRE NEUVE
HABITAT	Copro Parc St Roch		garages	277	277						277	0
ESPACE PUBLIC	VILLE AVIGNON	Espace public de la copropriété et avenue monclar 28 287m2										
EQUIPEMENTS	VILLE AVIGNON	Ecole Louis Gros EQ1										
	VILLE AVIGNON	Ecole Saint Roch EQ2										
	VILLE AVIGNON	Ecole Schleppler EQ3										
	opération non contractualisée ANRU (volume de logements non comptabilisé dans le total général)											

4.1.2 Olivades

- Tableau récapitulatif des opérations

OLIVADES			QPV					Hors QPV		total Projet		
			DEMOLITION	REHABILITATION	RESID hre Logt	OFFRE NEUVE		REHABILITATIO	OFFRE NEUVE	DEMOLITION	REHABILITATIO	OFFRE NEUVE
HABITAT	MH	MISTRAL	29	222	222					29	222	0
	MH	ALIZES	162	88	88					162	88	
	MH	VENTOURESO	146							146		
	MH	PONANT	28	190	190					28	190	
	MH	TRAMONTANE	37	195	192					37	195	
	MH	AQUILON		164	164						164	
	OPERATEUR PRIVE	n°1 VENTOURESO SUD (m²SDP)				5580	72					72
	OPERATEUR PRIVE	n°2 VENTOURESO N /ALIZES S (m²SDP)				4350	58					58
	OPERATEUR PRIVE	n°3 ALIZES NORD (m²SDP)				6000	80					80
	OPERATEUR PRIVE	n°4 MOULIN NOTRE DAME (m²SDP)				2800	40					40
ESPACE PUBLIC	VILLE AVIGNON	50 570m2										
	VILLE AVIGNON	Total Contre allée 21 420 m²										
EQUIPEMENTS	VILLE AVIGNON	Ecole Olivades EQ4		X								
	VILLE AVIGNON	Ecole Trillade EQ5						X				
	VILLE AVIGNON	Ecole Jean Henri Fabre EQ6						X				
	VILLE AVIGNON	Pôle social sportif (Salle Cabrière) EQ7										
	VILLE AVIGNON	Centre social Rocade EQ8						X				
IMMOBILIER ACTIVITE		1 970m2 commerces										
		Total Olivades	402	859	856		308			402	859	250
	opération non contractualisée ANRU (volume de logements non comptabilisé dans le total général)											

- Plan 2018



- Plan horizon 2030



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4.1.3 Médiathèque - Grands Cyprès

- Tableau récapitulatif des opérations

			QPV					Hors QPV		total Projet		
MEDIATHEQUE GRANDS CYPRES			DEMOLITION	REHABILITATION	RESID Nle Logt	OFFRE NEUVE		REHABILITATI	OFFRE NEUVE	DEMOLITION	REHABILITATI	OFFRE NEUVE
HABITAT	ERILIA	TRILLADE	63	39	39					63	39	
	ERILIA	GRANDS CYPRES RESID	8		535					8		
	ERILIA	TREILLES BLANCHES			156							
	ERILIA	PARROCEL		54	54						54	
	OPERATEUR PRIVE	n°5 TRILLADE SDP 5500 m2				1400	20					20
ESPACE PUBLIC	VILLE AVIGNON	42 280m2										
EQUIPEMENTS	VILLE AVIGNON	Ecole Grands Cyprès EQ9										
	VILLE AVIGNON	Ecole de la Murette EQ10										
	VILLE AVIGNON	Réhabilitation médiathèque EQ11										
	VILLE AVIGNON	Musée d'Histoire Naturelle EQ12						X				
	VILLE AVIGNON	Gymnase Barbière EQ13										
IMMOBILIER ACTIVITE		530 m² sdp Commerce										
		5 280 M2sdp bureau										
		Total Médiathèque Grands Cyprès	71	93	784		20			71	93	20
	opération non contractualisée ANRU (volume de logements non comptabilisé dans le total général)											

- Plan 2018



- Plan horizon 2030



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4.1.4 Saint-Chamand

- Tableau récapitulatif des opérations

SAINT CHAMAND			QPV					Hors QPV		total Projet		
			DEMOLITION	REHABILITATION	RESID hre Logt	OFFRE NEUVE		REHABILITATIO	OFFRE NEUVE	DEMOLITION	REHABILITATIO	OFFRE NEUVE
HABITAT	MH	BISE	53	53	53					53	53	
	GDH	SAINT CHAMAND	40	232	312					40	232	
	MH	PIERRE MARIE CURIE	86	241	235					86	241	
	OPERATEUR PRIVE	n°6 BOWLING/COMMERCES (m²SDP)						4800	60			60
	OPERATEUR PRIVE	n°7 BISE (m²SDP)				2250	30					30
	OPERATEUR PRIVE	n°8 (m²SDP)						800	10			10
	OPERATEUR PRIVE	n°9 TOURS E et F (m²SDP)				7200	90					90
ESPACE PUBLIC	VILLE AVIGNON	23 070m2										
EQUIPEMENTS	VILLE AVIGNON	Ecole Coubertin EQ14		x								
	VILLE AVIGNON	Stade nautique EQ15						x				
	VILLE AVIGNON	Plaine des Sports EQ16		x								
	VILLE AVIGNON	Château St Chamand EQ17						x				
IMMOBILIER ACTIVITE		720 m² Commerce										
		Total Saint Chamand	*179*	*526*	*600*		*120*		*70*	*179*	*526*	*190*
	opération non contractualisée ANRU (volume de logements non comptabilisé dans le total général)											

- Plan 2018



- Plan horizon 2030



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Les espaces publics créés dans le cadre du projet, notamment en parvis de l'Ecole des Olivades et du stade Nautique et de la Plaine des Sports constituent de facto « à terme » des poches de foncier potentiellement mutables, pouvant faire l'objet de projets répondant à des besoins qui auraient évolué. Toutefois au stade de l'élaboration du projet de renouvellement urbain, l'ambition clairement affirmée est de réserver aux quartiers prioritaires des services de qualité, et des espaces de respiration, conçus et aménagés pour répondre aux besoins de proximité et de vie locale des habitants, des usagers.

Ainsi la démolition du centre commercial des Olivades permettra de créer une place publique en situation de parvis de l'école et de lien avec les habitations du nord de la rocade. Un square et des aires de jeux seront co-conçus avec les habitants. De la même manière, la place qui sera créée en vis-à-vis du stade nautique permettra de reconstituer un espace public modulable qualitatif, dans un secteur où on observe une densification des constructions à travers les infrastructures du tramway (centre de maintenance, parking relais). L'objectif, là encore, du projet est bien celui de créer en vis à vis de ces centralités, des lieux de mixité, des espaces de respiration de rencontres et de partage à l'attention des habitants et du vivre ensemble.

Enfin, si en cours d'exécution du projet de renouvellement urbain, étaient conjointement constatés un retournement du marché du logement et une plus grande difficulté à mobiliser du foncier, il deviendrait alors possible d'envisager les opérations de reconstruction et de diversification en exploitant pleinement le règlement du PLU révisé qui permettra le long du boulevard de bâtir plus haut que les R+4 prévus de manière prudentielle dans le projet.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

4.2.1 Monclar / Achever et consolider ce qui a été initié dans le premier PRU

Les cartographies du projet de Renouvellement Urbain figurent en annexes A7, A8 et A9

Mobilité, desserte et espaces extérieurs

A l'extrémité Ouest des quartiers Sud, Monclar a fait l'objet d'un PRU de 1ère génération, de 2005 à 2015. Il s'agit aujourd'hui de consolider ses acquis en poursuivant des opérations d'aménagement telle que le Sud de l'avenue Monclar (depuis le carrefour avec l'avenue Eisenhower jusqu'au secteur du Terminus Monclar). A terme, l'aménagement de cette partie de l'avenue Monclar, en continuité de ce qui a été fait précédemment, permettra la desserte apaisée, sécurisée, aménagée notamment du groupe scolaire Saint Roch.

Le NPNRU vient appuyer la remise en ordre de la copropriété du Parc Saint Roch en intervenant sur les espaces extérieurs.
Une nouvelle voie raccorde des voies résidentielles sur le boulevard Eisenhower, désenclave le quartier et permet sa traversée d'Est en Ouest. La suppression des entraves au milieu de certaines voies remaille les voies circulées au sein de la résidence.
La suppression des boxes de stationnement de la copropriété Parc Saint Roch, en particulier le long de la résidence Montmajour mais également sur le pourtour et au Sud, permet de faire disparaître une poche d'insalubrité et d'insécurité, et de redessiner la voie circulée de l'avenue Eisenhower jusqu'au Nord, avec l'aménagement de trottoirs et de stationnements longitudinaux. Le stationnement sera réorganisé en surface sous des ombrières photovoltaïques.
Le rétablissement de la circulation des piétons et des voitures entre la résidence Parc Saint Roch et la résidence Montmajour permet le désenclavement de cette dernière, et réduit l'effet de nasse.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Le projet visera à améliorer les connexions avec le parc Colette (ex parc « Fontaines du Levant ») et le réseau structurant de modes doux. Il s'attachera à reconfigurer les espaces extérieurs en un véritable parc urbain public au cœur de la copropriété.

Valorisation des équipements publics

Le projet intervient sur deux équipements publics majeurs dans le quartier :

- Le groupe scolaire Louis Gros, dont les travaux doivent débuter au 2ème semestre 2018. Il s'agit d'une opération lourde, incluant notamment des modifications de l'entrée des élèves, et l'intégration d'un centre médical scolaire
- Le groupe scolaire Saint Roch, fera l'objet d'une restructuration/rénovation[4] très attendue compte tenu de l'état des installations, dont le Plan Stratégique Local a mis en exergue le caractère prioritaire.

Diversification habitat

La Copropriété du Parc Saint Roch fait l'objet d'un plan de sauvegarde dont le tour de table financier est en voie de finalisation. Une intervention publique massive est prévue sur le bâti (logements, parties communes…) aujourd'hui très dégradé. Cette grande copropriété sera scindée en plusieurs unités résidentielles à l'issue de son programme de réhabilitation.

Par ailleurs, dans la poursuite du PRU de première génération, un projet porté par le bailleur est en cours de redéfinition sur le quartier HLM Louis Gros en partenariat avec la Ville d'Avignon, et avec l'appui du cabinet d'architecte AAMCO. Il visera à valoriser la qualité de la trame urbaine et à redonner l'esprit initial de cité-jardin tout en améliorant les connexions Est-Ouest entre les équipements publics municipaux.

4.2.2 Olivades : L'affirmation d'une véritable polarité urbaine au cœur des quartiers sud

Le quartier des Olivades constitue le cœur du projet de renouvellement urbain, concentrant et imbriquant un grand nombre d'opérations structurantes inscrites dans un processus d'enchainement les unes avec les autres. Le projet NPNRU vise à faire des deux secteurs (l'ex-ZUP et la nouvelle ZAC Joly Jean) un seul et même quartier, dont la qualité architecturale des immeubles, le traitement des espaces publics, l'offre de services, doivent être de même niveau sans distinction.

Les cartographies du projet de Renouvellement Urbain figurent en annexes A7, A8 et A9.

Mobilité, desserte et espaces extérieurs

L'arrivée du tramway sur la contre-allée Sud de la rocade Charles de Gaulle constitue la première étape du processus d'apaisement de cet axe ayant pour conséquences la diminution de la place accordée aux véhicules motorisés et le développement des mobilités douces actives. Dans cette logique de pacification, sur l'autre rive de la rocade, la contre allée Nord est transformée en voie cyclable et piétonne, faisant écho aux espaces résidentialisés et espaces publics structurants du quartier.

Le site des Olivades constitue la clef du changement d'image des quartiers Sud. La réorganisation urbaine recherchée constitue le point d'intensité indispensable au changement d'image du quartier et à la mise en œuvre de sa mixité.
Le projet prévoit la constitution d'une place publique qui ouvre à court terme sur la première tranche de la ZAC Joly Jean, au sud de l'école des Olivades et à moyen terme sur de nouveaux programmes immobiliers sur le site. La création d'espaces publics à dominante naturelle offrira ce maillage vers le

[4] Cf. document « Vues aériennes des secteurs opérationnels / Monclar – Champfleury », dossier d'annexes 1, p. 18

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Sud, et affirmera ce lien fort, lisible, qui est recherché. Cette ouverture permet également de replacer l'école des Olivades et plus globalement la thématique de l'éducation, au cœur du projet de territoire.
La démolition d'une grande partie de la résidence Alizé libère l'emprise nécessaire à la création de cette nouvelle « place des Olivades », pensée comme une centralité urbaine forte à l'échelle des quartiers sud d'Avignon.
Cette place publique compose aussi à la hauteur de la station de tramway « Olivades » un parvis de grande traversée sur le boulevard Charles de Gaulle, en accompagnement du tramway et de la contre-allée Nord. Elle organisant une relation apaisée vers le Nord, notamment vers le collège Anselme Mathieu, et au-delà vers les faubourgs et le centre-ville.

Une amélioration de la lisibilité des voies résidentielles est systématiquement recherchée afin de supprimer les impasses, de rétablir un maillage viaire.
Une organisation des déplacements en modes doux à l'intérieur de ce quartier permet de relier les secteurs habités et les équipements publics et privés, notamment un cheminement clairement identifié vers le collège, au Nord, qui nécessite des démolitions au sein de la résidence HLM Tramontane.
Un autre axe de déplacement à dominante modes doux est envisagé, au sud en second rideau du boulevard (connexion de la rue des Papillons bleus jusqu'à l'avenue de la Trillade). Il ne s'agit pas pour autant d'offrir aux automobilistes un itinéraire de délestage du boulevard : son aménagement dissuadera toute prise de vitesse, la priorité sera donnée aux piétons et aux cycles, des boucles de circulation à sens unique seront créées.

Diversification habitat

La composition urbaine de ce « nouveau quartier » induit la démolition d'un grand nombre de logements sociaux : démolitions partielles de la résidence Alizé (162 logements), Ponant (28 logements), Mistral (29 logements), Tramontane (37 logements) et la démolition totale de la résidence Ventoureso (146 logements), soit près de 400 logements sur un périmètre relativement restreint. Ces démolitions visent plusieurs objectifs :

- Assurer la réussite de la greffe entre les olivades et la ZAC Joly Jean
- Libérer des emprises foncières suffisamment importantes pour la reconstruction
- Régler ponctuellement des situations d'insécurité et dysfonctionnement d'usages

Par ailleurs, l'accent est mis sur la réhabilitation qualitative des immeubles conservés, allant de manière ciblée jusqu'à la restructuration typologique, de manière à favoriser l'attractivité des sites dédiées à la construction neuves privée.

Le secteur Olivades accueille une offre importante de diversification résidentielle à travers la programmation de nouveaux logements privés : autour de la future place des Olivades et sur l'emprise de la résidence Ventoureso, une capacité minimale de 210 logements est programmée.
A plus long terme, au nord de la rocade, un programme immobilier est projeté à l'angle du boulevard Charles de Gaulle et l'avenue du Moulin de Notre Dame (capacité de 40 logements).

Deux opérations de logements neufs borderont la « place des Olivades ». Ces derniers offriront de nouveaux rez-de-chaussée commerciaux qui viennent remplacer le centre commercial démoli : relocalisation des commerces existants, développement et diversification de l'offre commerciale.

Diversification des fonctions urbaines

La place des Olivades devient une véritable polarité urbaine, accueillant l'ensemble des fonctions d'un quartier de ville à vocation mixte.
Le centre commercial des Olivades, qui contribue dans sa configuration actuelle au marquage social du quartier, est démoli et les commerces relocalisés aux pieds des nouvelles constructions donnant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

sur la place. Leur repositionnement partielle ou totale aux abords de la station de tramway au cœur d'un espace public confortable et ouvert, couplé à leur montée en gamme et à leur complémentarité permettra d'accroître leur chalandise et leur attractivité.
L'ANCT est sollicitée pour cette opération de revitalisation commerciale. Il mène actuellement des études juridiques, foncières, et de comportement d'achat, étape préalable avant de déterminer le programme opérationnel précis sur ce volet.

Confinée à l'arrière du centre commercial, dans des locaux désuets, l'école des Olivades est réhabilitée et restructurée. La cour de récréation est reconfigurée côté Sud du bâtiment, ouverte vers la ZAC Joly-Jean. Elle est mise en lumière à travers le projet. La démolition du centre commercial la remet au cœur du quartier et lui permet de bénéficier d'un parvis récréatif, ludique à l'aménagement très qualitatif.

Valorisation des équipements publics et privés

La construction d'un nouvel équipement sportif et social au droit de l'espace public liant la ZAC et la place des Olivades, permet de reconstituer la salle de la Cabrière et le dojo tout en améliorant la qualité de service rendu aux habitants (développement du centre social de la Rocade notamment). Cet équipement pourrait devenir structurant pour le quartier, la station de tramway à proximité favorisera son rayonnement et son attractivité.
Par ailleurs, la Poste, actuellement située au nord de la Résidence Mistral de manière relativement excentrée, sera déplacée au droit de cette nouvelle place.
Enfin, en dehors des subventions de l'Agence, le centre social de la Rocade, situé en limite Est de la séquence Olivades, fait l'objet d'une opération de rénovation qui débutera à l'été 2018, tout comme le groupe scolaire Jean-Henri Fabre.

4.2.3 Médiathèque – Trillade / La consolidation d'un pôle culturel et tertiaire

Les cartographies du projet de Renouvellement Urbain figurent en annexes A7, A8 et A9.

Mobilité, desserte et espaces extérieurs

Le projet affirme le site de la Médiathèque comme pôle culturel majeur à l'échelle du territoire, de la ville et son agglomération.
Desservie par la station de tramway « Trillade-Médiathèque », une vaste esplanade entre la Médiathèque et le futur musée sera aménagée sur le boulevard pour faciliter les déplacements Nord Sud. L'esplanade mettra également en scène les aménagements de contre allée Nord qui affleureront de part et d'autre. Il s'agit d'un acte fort du projet : ici, la circulation prioritaire n'est plus accordée aux véhicules motorisés, mais aux piétons et aux vélos, dans l'esprit d'une place publique classique.
Un groupe de travail partenarial associant la Ville (police municipale) et l'État (préfecture et DDSP) proposera dans les prochaines semaines un programme de relocalisation, en QPV, du bureau de police existant jouxtant la médiathèque.

Le site Trillade, plus à l'Est, est caractérisé par une fonction tertiaire s'appuyant sur les administrations déjà présentes à proximité et les transformations urbaines issues de la démolition de la Cité Guillaume Apollinaire en 2003.
La station de tramway « Les sources », située en rive sud du boulevard Charles de Gaulle justifie la création d'un espace public très qualitatif qui irrigue en profondeur le Sud du site vers les nouveaux programmes immobiliers sur site et limitrophes (ZAC Joly Jean). Une fontaine publique ou des jeux d'eaux rappelleront l'identité de ce site, situé à l'extrémité de l'avenue des Sources.
La résidentialisation des cours intérieures et la fermeture des porches sous bâtiments des résidences Grands Cyprès et Trillade, réalisés par le bailleur sont des facteurs importants de tranquillité résidentielle.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Une démolition partielle sur la résidence Grands Cyprès (qui fait l'objet d'une réhabilitation en 2015) permettra de créer un prolongement de la rue Jacques Stuart sur la rue Comte de Grignan, sans pour autant constituer un axe circulé parallèle au boulevard.

Les déplacements piétons cycles sont privilégiés à l'intérieur des quartiers, mais aussi entre les quartiers, notamment parce que les déplacements vers les écoles et collège le nécessitent : les enfants de la Barbière sont scolarisés dans le groupe scolaire Grands Cyprès ou à l'école maternelle Clos de la Murette. L'axe de déplacement envisagé au Sud du site sera destiné aux modes doux.

Diversification habitat et diversification des fonctions urbaines

La plus grande part des réhabilitations du parc social a déjà été menée (Grands Cyprès, Treilles Blanches, Barbière), les dernières résidences d'Érilia sont programmées dans le cadre du NPNRU (tour de la Trillade, et résidence Parrocel), ainsi que les résidentialisations de ces groupes de logements. Le parc social sera ainsi requalifié dans sa totalité. La diversification du logement est tout de même réalisée à l'emplacement du bâtiment bas de la Trillade permettant de développer deux programmes immobilier mixtes, à vocation essentiellement tertiaire, commerciale mais aussi logement. Il est envisagé également qu'à long terme un développement d'initiative privée ait lieu sur le site « Perrin Morel », au Nord du Boulevard accueillant actuellement une offre commerciale en raison de la mise en service du tramway et des aménagements liés et notamment la contre allée Nord.
Les rez-de-chaussée des programmes neufs seront prioritairement dédiés au commerce, en particulier commerces de restauration qui font défaut dans ce secteur où travaillent un grand nombre de salariés.

Valorisation des équipements publics et privés

Les équipements publics sont nombreux sur ce secteur de projet : CPAM, Pôle Emploi relocalisé immédiatement au sud de la résidence Trillade, mairie annexe, immobilier économique tertiaire (Economis, Giotto…).
L'école des Grands Cyprès et le gymnase de la Barbière sont réhabilités par la ville d'Avignon (ce dernier dans le cadre du droit commun et sans appel de subventions ANRU).

4.2.4 Saint-Chamand / Destination Sports et Loisirs

Les cartographies du projet de Renouvellement Urbain figurent en annexes A7, A8 et A9.

Mobilité, desserte et espaces extérieurs

Ce quartier fait l'objet de profonds bouleversements liés à l'arrivée du tramway (station terminus de la ligne 1), à ses infrastructures (centre de maintenance et parking relais), et à la requalification de la plaine des sports et du stade nautique qui vont imprimer un fonctionnement radicalement différent de ce qu'il est aujourd'hui. Parfois qualifié de « quartier village », Saint Chamand va se trouver intégré dans la ville moderne, urbaine, active.
Le projet de renouvellement urbain de Saint Chamand s'appuie sur ces éléments structurants pour transformer son image désuète et imaginer une attractivité fondée notamment sur une diversification fonctionnelle et résidentielle.

L'avenue Pierre de Coubertin sera reconfigurée dans une optique d'apaisement, en lien également avec la mise en service d'une ligne de Bus à Haute Fréquence. Elle revêt un intérêt tout particulier dans la desserte du quartier et des principaux équipements : centre nautique, commerces, plaine des Sports, groupe scolaire Coubertin, patinoire. Elle est aussi devenue l'espace du marché forain hebdomadaire, la place des Maraîchers accueillant désormais le centre de maintenance.

Le projet réaffirme une hiérarchisation des voies, un maillage des voies circulées et la création d'un réseau de déplacement piéton, pour favoriser une plus grande lisibilité et participer à la sécurisation

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

de l'espace public. Les démolitions partielles sur le patrimoine de Grand Delta Habitat (40 logements) permettent de réaliser des percées nord-sud entravées aujourd'hui par les immeubles de grande longueur, et de relier les équipements du quartier (château de St Chamand, plaine des sports, école de Coubertin et square) à travers des mails piétons végétalisés.

Diversification habitat et fonctions

Le contexte de proximité avec la zone commerciale « Cap Sud » nécessite de calibrer la nature et le volume de l'offre commerciale dans ce quartier et de la relocaliser au niveau des flux (tramway, parking relais, stade nautique).
Une offre pourra être positionnée au plus près de la station de tramway, mieux située en entrée de quartier et proche des futurs flux piétons.
Le site Bowling et centre commercial à l'arrière cristallise le sentiment d'insécurité, et d'autre part sa fonction commerciale s'est largement étiolée : aujourd'hui seulement deux cellules commerciales sont en fonctionnement (dont l'une est en vente).

La réhabilitation des immeubles : résidence Saint Chamand (GDH), résidence Pierre et Marie Curie et tour Nord de la Bise (Mistral habitat) permettra à la fois d'améliorer le niveau de service aux occupants et de s'inscrire dans une logique de commercialisation et de montée en gamme de l'offre. Parallèlement la résidentialisation de ces groupes de logements renforcera leur revalorisation, contribuera à la sécurisation des espaces sensibles notamment certaines cours intérieures.

Plusieurs démolitions de tours HLM, dont la forme architecturale est aujourd'hui stigmatisée, sont intégrées au projet : la tour Sud de la Bise et les tours E et F (Mistral Habitat) riveraines de l'avenue Pierre de Coubertin. Ces démolitions ont été jugées nécessaire à la réussite des enjeux en matière de diversification de l'habitat.
Elles libèrent les emprises nécessaires à la reconstruction des immeubles de logements privés. Celui qui prendra place au droit de la station de tramway accueillera des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

La finalité recherchée par le projet est également de délocaliser les activités commerciales existantes à l'arrière du quartier (bowling, centre commercial), afin d'assurer la mutation foncière de ce site et de dédier ce foncier à la construction de logements privés, faisant le lien avec le tissu pavillonnaire situé à l'arrière.

Valorisation des équipements publics et privés

Un grand nombre d'équipements ont déjà fait ou feront l'objet de travaux de rénovation : mairie annexe du quartier (opération de rénovation livrée courant 2017), centre social, château de St Chamand et bibliothèque, centre nautique, plaine des sports. Ils seront également valorisés à travers le projet qui contribuera à améliorer leur insertion urbaine, leur desserte.

La mise en œuvre du projet municipal de requalification de l'ensemble sportif (stade nautique et plaine des sports) va constituer un facteur d'attractivité important : rénovation complète du centre nautique (ouverture prévue au printemps 2019) ; réaménagement de l'actuelle plaine des Sports (opération intégrée au projet NPNRU). Aujourd'hui réservée aux clubs, elle devient un espace public à dimension sportive, ludique, récréative, en grande partie ouverte au public dans l'esprit d'un grand parc urbain dont les premiers bénéficiaires seront les habitants de Saint Chamand. Le projet prévoit en effet des ouvertures et des cheminements doux à travers la plaine de sports contribuant ainsi à désenclaver le quartier.

Le projet NPNRU intervient essentiellement sur l'école Pierre de Coubertin, sur une opération de restructuration complète dont l'un des objectifs sera d'accueillir les habitants de la futur ZAC Bel Air.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

Cf. Annexe A10

652 démolitions de logements locatifs sociaux sont prévues dans le projet. L'offre supprimée sera reconstituée dans son intégralité et réalisée hors des quartiers prioritaires politique de la ville.

Cette production se répartit comme suit entre les maitres d'ouvrage des opérations de démolition HLM :

- 541 logements pour Mistral Habitat dont 381 logements PLAI
- 40 logements pour Grand Delta Habitat dont 24 logements PLAI
- 71 logements pour Erilia dont 43 logements PLAI

Conformément aux orientations du PLH, la localisation de la production neuve sera orientée prioritairement en dehors des quartiers prioritaires.

A l'échelle de l'agglomération, 12 communes sont obligataires SRU (25% LLS). Pour 7 communes, la production de logements sociaux doit être supérieure à 50% des besoins totaux en logements.
Le diagnostic du PLH met en évidence que le déficit global en logements sociaux atteignait (à partir de l'inventaire SRU au 01/01/2016), près de 5700 logements sociaux soit l'équivalent de 5 années de production de logements (social et libre) actuellement observable.

Ainsi, la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux mobilise la solidarité intercommunale se traduisant par l'objectif suivant de répartition entre la ville centre et les autres communes soit respecté : **30% sur Avignon et de 70% sur les 15 autres communes de l'agglomération**.

Réparties sur un maximum de 10 années de programmation, cette reconstitution représente en moyenne pour Avignon 20 logements par an sur 10 ans et, pour chacune des autres communes de l'agglomération, 3 logements par an.

La recommandation de l'ANRU est de reconstituer cette offre à 60% à partir de financements PLAI. La logique de cette recommandation est de reconstituer une offre de logement social moderne avec un niveau de loyer comparable à l'offre démolie dont le principal attrait se situe souvent dans son faible niveau de loyer. En l'état actuel du marché, et du niveau de ressources des familles, cette offre à loyer bas est nécessaire aux besoins des ménages du Grand Avignon.

La reconstitution HLM pourra être réalisée au sein d'opérations mixtes associant des financements de droit commun et des financements ANRU. Cette mixité se retrouvera également dans les produits proposés dans les formes et les typologies (individuel, collectif, petites et grandes typologies) afin de garantir des trajectoires résidentielles pour les locataires HLM. Cette offre neuve sera majoritairement composée de logements ordinaires même si le Grand Avignon étudiera avec attention la programmation en reconstitution de logements foyers permettant également de répondre à la demande locale.

Les opérations de logements sociaux participent de la mise en œuvre du projet urbain des communes (redynamisation des bourgs ou développement de nouveaux quartiers) articulé avec le déploiement du réseau de Transports en commun de l'agglomération et des équipements et services.

Des critères ont été définis localement avec l'appui de l'AURAV et des services du Grand Avignon afin de recenser les principaux sites de production de logements à l'échelle de l'agglomération pour l'inscription d'une programmation HLM au fil de l'eau. La programmation des opérations sur ces sites intégrera l'offre à reconstituer (ZAC, secteurs d'OAP, parcelles EPF.) Les opérations en cours et à venir s'articulent avec la stratégie définie sur l'habitat.

Le Grand Avignon et ses communes membres ont validé à l'appui de ce travail une carte « socle » d'identification des sites de production de logements en reconstitution HLM (Annexe A10.1 de la présente convention). Les capacités de production de logements notamment sociaux y sont précisées.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Cet effort de production constitue un préalable à l'élaboration du volet foncier du PLH engagé dès 2018.

L'offre supprimée sera reconstituée dans son intégralité. Au stade de dépôt du dossier à l'ANRU, seul l'opérateur Mistral Habitat est en capacité de proposer une première programmation :

- 94 logements sociaux en reconstitution (dont 70 PLAI)
  Soit 13% de l'offre HLM démolie par l'opérateur.

CF annexe A10 de la présente convention.

Les modalités techniques d'instruction au fil de l'eau des opérations de reconstitution HLM ont été définies localement avec le service habitat du Grand Avignon, les services de l'Etat et la délégation locale de l'ANRU afin d'examiner et d'engager une première validation des dossiers déposés par les 3 bailleurs tout au long de l'application de la présente convention. Une instance co-pilotée par le Grand Avignon et l'Etat sera mise en place à cet effet.

Ces principes sont portés dans la Convention Intercommunale des Attributions du Grand Avignon.

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

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

Cf. Annexe A9 offre neuve et A11 relative aux équilibres résidentiels à l'échelle de l'agglomération, de la commune, du quartier et de l'ilot (équilibre résidentiel avant le projet/équilibre résidentiel visé à l'échelle du projet de renouvellement urbain)

Les enjeux du NPNRU sont de susciter une nouvelle attractivité résidentielle sur les quartiers sud et Saint Chamand, de contribuer à une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération et de renforcer la fonction résidentielle du centre d'agglomération. Les orientations du PLH 2 sont conformes à cette stratégie. Dans le cadre de l'élaboration du PLH 3, cette dimension est parfaitement intégrée.
De nouveaux modes d'habitat seront privilégiés en ayant recours à des mécanismes de production, des types de logements et des formes urbaines et architecturales innovantes notamment qui garantiraient un effet démonstrateur sur le cœur de projet Olivades Sud permettant de poursuivre le changement d'image.

❖ **<u>Les objectifs et les leviers de la diversification de l'habitat</u>**

Un double objectif de diversification de l'offre de logements et du peuplement :

→ **Un objectif de diversification de l'offre en termes de statuts d'occupation** (développement de l'offre en accession) **et de niveau de loyer du parc locatif social et privé** (déconcentration de l'offre à bas loyer suite aux démolitions voire restructuration et développement d'une offre intermédiaire adaptée)

→ **Un objectif de mixité sociale** rendant possible l'installation de familles issues de classes moyennes tout en privilégiant les parcours résidentiels des occupants du parc de logements actuellement sur site.

La diversification du parc de logements est atteinte en mobilisant les leviers suivants :

- La démolition de 652 logements soit 10% du parc social existant sur les quartiers Sud Rocade et sur Saint Chamand, sans reconstitution de logements sociaux sur les sites ainsi concernés.
- La mise en vente de 88 logements sociaux d'ici à 2024 du bailleur Grand Delta Habitat, sur Saint Chamand, compris au sein de petits collectifs (plot). Une réhabilitation préalable

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

notamment sur l'aspect extérieur (enveloppe) sera réalisée par le bailleur, pour faciliter la commercialisation.

- La réhabilitation de 1 488 logements sociaux (après restructuration) s'inscrivant dans une dynamique de montée en gamme des produits locatifs et une commercialisation favorisant l'entrée de nouvelles cibles de locataires. La restructuration d'une partie du patrimoine y participe sur la résidence Mistral qui donnera lieu à 10 logements équivalent neufs de type 1,2 et 3 permettant d'offrir une mixité.
  Par ailleurs 272 logements locatifs sociaux réhabilités disposeront d'un droit de réservation pour Action Logement, permettant de faire venir des ménages salariés dans cette offre.

- Une réhabilitation au sein du parc privé social de fait occupé (copropriété parc saint Roch en plan de sauvegarde) dont le plan de financement des travaux de réhabilitation des parties communes et privatives viennent d'être validé.
- Un potentiel en acquisition amélioration du parc privé existant (offre en copropriété) sur site et en frange pourra faire l'objet de réflexions dans le temps de la convention.

- **La construction de 460 logements neufs minimum sur les quartiers ANRU. Ce volume, considéré comme un plancher, est jugé crédible** au regard de la capacité du marché immobilier d'Avignon à absorber cette nouvelle offre sur 10 ans.

S'appuyant sur le volume de logements produits chaque année sur Avignon (560) ou sur les objectifs de production du PLH (600) : cette offre représente près de 8% de la construction envisageable sur la commune d'Avignon.
La commercialisation envisagée de futurs programmes s'étalerait de 2020 à 2029. (2 à 5 lgts par mois selon segments en accession ou en locatif) ce qui conduit à un rythme de commercialisation annuel de 46 logements.
Dans le cadre de la révision de son PLU (2020), la ville d'Avignon est en cours de développement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur des grands ensembles. Elle portera sur la forme urbaine (envisager la mutation de ces fonciers sur le long terme et travailler sur les transitions de hauteur et de densité entre les espaces bâtis. Cette OAP accompagnera les projets architecturaux concernant la construction nouvelle, les réhabilitations et résidentialisations.

Ces règles permettront d'augmenter le volume de logements sur site en jouant sur des hauteurs plus importantes tout en assurant les transitons urbaines avec les constructions de faible hauteur.

CF Annexe D4 OAP « grands ensembles » version projet PLU d'Avignon

- **La programmation établie sur la base de la commercialité des emplacements se répartit comme suit :**

→ **58% d'accession sociale (< 2500€/m2)** privilégiant :

- Un prix de vente allant de 2200€ à 2500€/m2 y compris le parking correspondant à un prix de vente de l'ordre de 150 000€ pour un T3 et de 184 000€ pour un T4.
- En termes de typologies **;** les T3 (cœur d'offre) et les T4 confortables ;
- Privilégier de petits programmes immobiliers : de l'ordre de 20 à 35 logements
- En termes morphologiques ; les logements intermédiaires (> ou = R+2).

Cette offre est à destination de ménages primo-accédants en mobilisant les gisements de clientèles issus du parc locatif à l'échelle communautaire et des quartiers prioritaires du NPRU. Ce gisement de clientèle est susceptible de se situer au sein des couples sans enfant avec une cible de T3.
Des logements bénéficiant de grandes qualités d'habitabilité et d'extérieurs confortables seront également développés de manière à répondre à un besoin identifié sur le territoire avignonnais, au

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

cœur d'un territoire en profonde mutation jouissant d'un haut niveau de desserte en transport en commun.
Les prix de sortie seront déterminés avec les promoteurs immobiliers tout au long du NPRU, ces prix seront ajustés en tenant compte des évolutions du marché local.

→ **42% de locatif intermédiaire** (loyer de 7€ à 9€/m2 de surface habitable) **privilégiant :**
- En termes de loyer ; un loyer plafond à 9€/m2 et loyer cible à 8€ en vue de répondre aux besoins et ne pas concurrencer l'offre neuve en Pinel (10,5€/m2),
- En termes de typologies **;** les T2 et les T3
- En termes morphologiques ; l'ensemble de la gamme allant des petits collectifs (< R+4), aux logements intermédiaires (<R+2).

Un gisement de clientèle Avignonnaise (plus de 10% à plus de 20%) relève du locatif intermédiaire (7€ à 9€/m2), cette offre permet de constituer un futur gisement de clientèle pour les programmes d'accession sociale ou à plus long terme d'accession abordable envisagés.
L'analyse de marché sur laquelle s'appuie cette programmation est partagée et jugée cohérente avec les analyses produites dans le cadre des travaux du PLH (diagnostic, observatoire).

❖ **Une commercialité progressive**

Une mise en œuvre d'opérations neuves de diversification phasée en 2 temps, notamment au travers d'appels à projets auprès d'opérateurs immobiliers ou de groupement d'opérateurs immobiliers sur la base d'éléments de programme :

→ **Jusqu'en 2022-2024 et en fonction des secteurs de projet, le NPNRU créera les conditions de réussite à la commercialisation d'une nouvelle offre de logements neufs sur les sites** (offre de transport en commun, réduction des nuisances, création et reconfiguration des espaces publics et résidentiels, réhabilitation d'équipements permettant de transformer à moyen terme (> 5 ans) l'image des quartiers pour de nouvelles populations.

→ **A court et moyen terme (**en lien avec les opérations de démolition inscrites au NPRU **sur les 9 fonciers** en vue du développement d'une offre en accession sociale ou abordable et de logements locatifs intermédiaires,

→ **A long terme,** en lien avec l'évolution du PLU et de la maitrise foncière par la collectivité **sur les 2 fonciers (Secteur Olivades Nord/foncier Notre dame ; Secteur Saint Chamand/foncier bowling et centre commercial en vue du développement d'une offre privilégiant l'accession sociale (**< 2500€/m2) **ou abordable** (2500€/m2 à 2800€/m2).

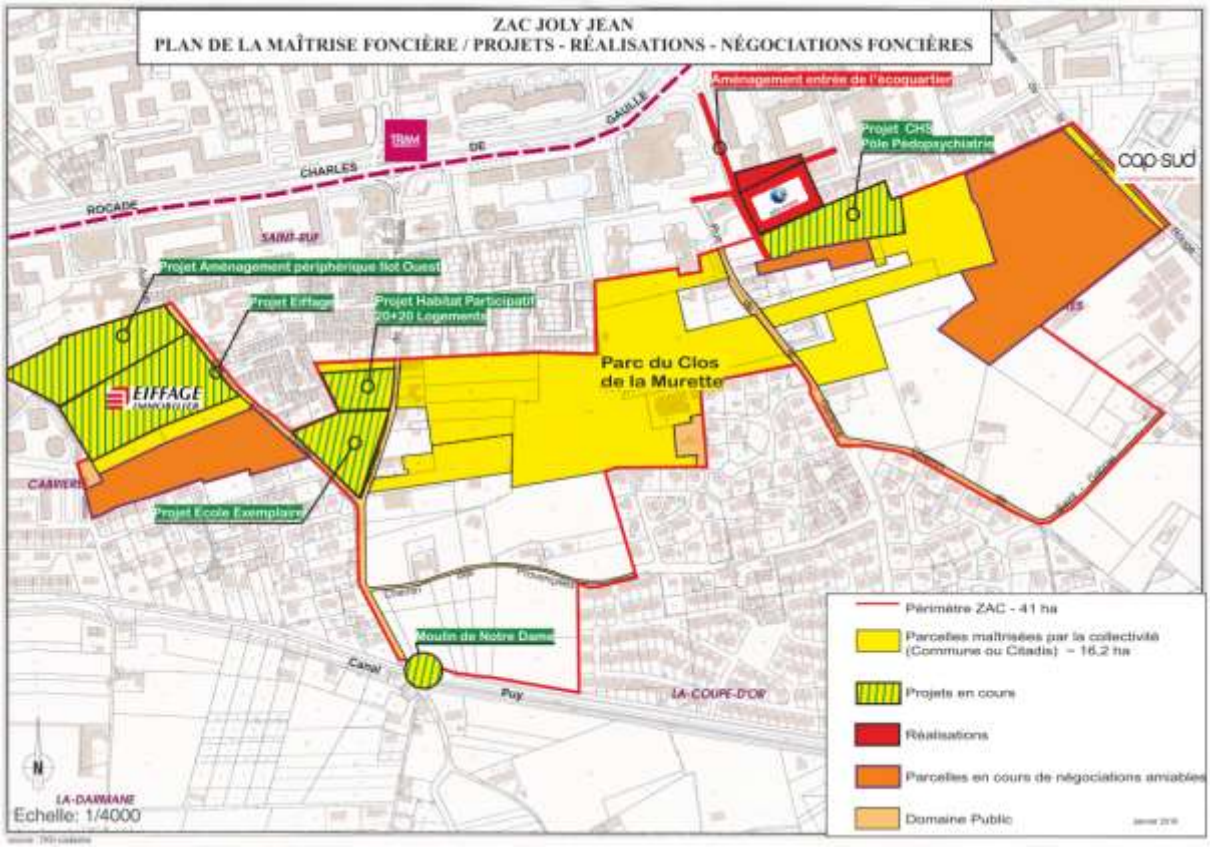
La localisation des sites et le calendrier de réalisation sont annexés à la présente convention (annexe A11).

❖ Le cadencement entre les opérations de logements sur les sites NPNRU et les autres opérations de diversification hors site

La Ville d'Avignon développe la commercialisation des logements programmés sur ses 2 ZAC de manière mesurée. Celle-ci étant prévue initialement sur 10 ans avec 1732 logements dont 20% de logements sociaux, elle pourra toutefois glisser au-delà de 2033, et ainsi absorber la commercialisation des 460 logements privés projetés sur les sites NPNRU de 2020 à 2029.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Le rythme de commercialisation sur les 2 ZAC serait alors de 43 logements par an et pour chaque ZAC de 2019 à 2033 (en conservant une hypothèse de 3.6 ventes/mois et une part de 20% de logements locatifs sociaux) ce qui totalise près de 1037 logements privés sur la période précitée.



Le développement de la partie OUEST de la ZAC Joly Jean au sud de l'école des olivades accompagnera la première phase du NPNRU avant le début de la commercialisation des premiers fonciers.
Sur 13 hectares, le projet prévoit 160 logements dont 80 logements collectifs en accession à la propriété, une résidence intergénérationnelle de 72 logements dont 35 logements collectifs sociaux (soit 20% de l'opération) et 10 lots de maisons individuelles groupées. Une typologie diversifiée (essentiellement du T2 au T4)

A partir de 2023, période de commercialisation des premiers fonciers NPNRU, la réalisation des prochains lots de la ZAC recherchera à éviter les phénomènes de concurrence et à proposer une offre complémentaire (type de produits, cibles de clientèles, typologies). Les localisations envisagées et les niveaux de desserte constituent d'ores et déjà des offres différenciées correspondant à des gisements de clientèles distincts.

<u>Le quartier méditerranéen durable BEL AIR</u>
Le projet prévoit la création de 814 logements dont 20% de logements sociaux en trois phases de développement. La phase 3 de la ZAC, en accroche au secteur de projet NPNRU devrait sortir après la réalisation du projet NPNRU.
Au sein de la première phase, 94 logements sont en cours de commercialisation et propose des produits diversifiés (15 logements sociaux et une part de logements individuels groupés).
En dehors des ZAC, la Ville d'Avignon a, en parallèle, resserré les intentions de projet en favorisant la régulation du marché immobilier par la mise en place de périmètres d'étude et de sursis à statuer permettant de maitriser toute programmation immobilière aux abords des sites NPNRU sur une bande de 300 mètres.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

❖ **Les modalités de mise en œuvre de la programmation :**

⇒ Améliorer la commercialité des fonciers dédiés à la construction neuve en diversifiant les résidences HLM limitrophes fortement spécialisées en termes de loyer (< 5,5€/m2), de typologie (> 40% voire 60% de T4 et plus) et d'occupation sociale.
Intégrer dans le cadre des programmes des travaux de réhabilitation sur une partie du parc des résidences des travaux de déclassement ou de restructuration typologiques permettant de :
- Baisser la part des T4 et plus au profit de typologies ciblées par la demande externe (T2 et T3)
- Améliorer le confort des logements (taille des séjours et séparation jour/nuit)
- Dans la mesure du possible, se rapprocher d'un niveau de loyer PLUS.

⇒ Une hypothèse, en réflexion, est de pouvoir disposer du même opérateur pour les sites NPNRU et les ZAC Joly Jean et Bel Air et donc d'une coordination de la commercialisation de la charge foncière en vue d'éviter les effets de concurrence, une meilleure efficacité de la commercialisation mais aussi le calibrage de la programmation selon les évolutions de la conjoncture. Des appels à projet intégrant un foncier des ZAC et un foncier NPRU pourraient être envisagés.

⇒ Le développement de formes d'habitat innovantes et expérimentales est à favoriser : pièces partagées, terrasses collectives, duplex, logements traversants, logements prêts à finir…)

⇒ Le développement de programme d'habitat participatif ou de programme « hybride » couplant mode participatif et service à la demande de produits résidentiels permettant de personnaliser son habitat pourrait également constituer une opportunité sur l'un des sites de projet.

La mise en place d'instances de dialogue avec les acteurs de la promotion immobilière, de la construction/BTP...permettrait d'impulser ce type de démarche, en cohérence avec la dynamique impulsée par la Ville dans le cadre de la révision de son PLU pour bonifier la qualité des programmes d'un point de vue architectural, environnemental et de qualité logement.

La volonté de la ville d'Avignon est de se positionner sur des démarches et dispositifs innovants répondant aux particularismes locaux liés à l'habitat à travers la création en cours d'un organisme foncier solidaire (OFS). Les avantages présentés par l'OFS dans la convention sont les suivants :
- Le maintien du caractère mixte des opérations dans la durée (accession) et un suivi au long cours des accédants
- Un outil qui a du sens dans une logique de développement : acquisition croissante de foncier (qui participe à l'équilibre économique de l'opérateur)
- Une approche citoyenne et participative du développement urbain et favorisant l'action sociale.

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

Les contreparties pour le groupe Action Logement viennent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition de groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- **11 800** m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à UNICIL, filiale du groupe Action Logement, à laquelle Foncière Logement par la présente transfert ses droits. Sur ces fonciers aménagés, des opérations d'accession seront réalisées
- **352** droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 16.5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces contreparties sont réparties de la façon suivante :
  - 82 droits de réservation correspondant à 12.5% du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
  - 175 droits de réservation correspondant à 17.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV et dont le coût serait inférieur ou égal à 45 000 € par logement,
  - 95 droits de réservation correspondant à 20% du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

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

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

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à l'article 4.2 de la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 2 octobre 2015.

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

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Compétent en matière d'équilibre social de l'habitat, le Grand Avignon s'est engagé dans l'élaboration d'une politique d'attribution de logements sociaux sur son territoire.
Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.
La préparation de la Convention Intercommunale des Attributions du Grand Avignon a démarré suite à la 2ème Conférence Intercommunale du Logement (CIL) organisée au Grand Avignon le 3 mars 2017. En effet, c'est lors de cette conférence que ses membres ont approuvé les orientations cadres du territoire en matière d'attribution et d'équilibre territorial.
La CIA, déclinaison opérationnelle du PLH, est appréhendée comme un document de cadrage général destiné à impulser une nouvelle dynamique partenariale sur le territoire.

Le projet définitif a été soumis pour avis à la Conférence Intercommunale du Logement le 03 juillet 2018. Le conseil Communautaire du grand Avignon a adopté la CIA en mars 2019.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain ont été précisées dans un protocole de relogement ci-annexé, en cohérence avec les objectifs et modalités de la Convention Intercommunale des Attributions.
Les modalités de relogement ont été validées en Comité pilotage du NPNRU le 05 juin 2018. Le conseil Communautaire a adopté le protocole de relogement le 27 février 2019.
La Convention Intercommunale des Attributions et le protocole de relogement sont mis en annexe D1 à la présente convention. Ils sont actuellement à la signature des partenaires.

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

- En matière d'attribution :

La CIA fixe des objectifs en matière d'attribution afin de réduire les déséquilibres du parc de logements et de limiter la contribution des quartiers prioritaires et des territoires de veille dans l'accueil des ménages les plus précaires :

- La répartition des attributions entre les communes du Grand Avignon repose sur « l'équilibre de référence » constaté à l'échelle du territoire : **75% des attributions annuelles sont consacrées aux ménages très modestes**. Il s'agit de faire correspondre le profil des demandeurs avec les attributions effectives pour chaque commune membre.

- **Un objectif unique de 25 % des attributions annuelles pour chaque bailleur en dehors des quartiers politique de la Ville** aux demandeurs les plus fragiles (6 563 € sur notre territoire pour 2017, 7 056 € en 2018) et aux personnes relogées dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Cet objectif annuel est de 206 attributions hors QPV se répartissant comme suit :
  - 54% sur Avignon hors QPV
  - 10% dans les communes membres du département du Gard
  - 36% sur les communes membres du département de Vaucluse

- Un objectif de 50% des attributions annuelles dans les quartiers prioritaires de la ville consacrés à des demandeurs dont les revenus se situent au-delà de ce même seuil.

La CIA apporte un cadre de référence permettant des pratiques partagées en matière d'attribution, de peuplement et de mobilité résidentielle. Les modalités de mise en œuvre sont les suivantes :
- Construire **des outils de connaissance et d'aide à la décision partagés** de manière à nourrir les actions et l'évaluation annuelle obligatoire.
- Renforcer le dialogue entre les bailleurs et les réservataires, en développant de **nouveaux modes de travail,** conformes aux dispositions réglementaires :
  - Mise en place d'une commission de coordination territoriale qui a pour objet de travailler sur les conditions d'équilibre de peuplement et d'élaborer des préconisations. La commission étudiera la possibilité d'harmoniser les pratiques (par exemple, le système de la location choisie utilisé par les bailleurs sociaux), travailler sur la fluidification des mutations afin d'accompagner les parcours résidentiels (les visites systématiques en amont des CAL sont déjà pratiquées).

  - Mise en place d'une commission de suivi du peuplement dans les QPV, espace de dialogue-inter bailleurs et inter-réservataires pour étudier les situations les plus complexes au moins deux fois par an. Elle permettra d'affiner les stratégies, de favoriser l'émergence de nouvelles pratiques et d'harmoniser certaines pratiques existantes.
    Les travaux conduits dans le cadre de cette instance permettront de formaliser des engagements plus précis concernant la vocation de chaque résidence à accueillir une proportion de ménages aux ressources modestes et à amorcer une déspécialisation. Cette catégorisation

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

des résidences pourra être réalisée à partir de l'indicateur de revenus peut être utilisé (< à 20% des plafonds HLM).
Un travail y sera conduit sur l'attractivité des résidences HLM engagées dans une requalification ambitieuse et les moyens à disposition pour s'inscrire dans une logique de « commercialisation » permettant d'attirer de nouveaux segments de population. Cela concerne notamment les résidences s'inscrivant au cœur des sites de projet et limitrophes des fonciers dédiés à la production de logements neufs et d'espaces publics majeurs.
La pérennisation et le déploiement de statuts d'occupation différenciés au sein de certains patrimoines HLM en QPV est une réflexion qui pourra être conduite dans le cadre de cette commission (locaux d'activités, locaux associatifs…).
La commission effectuera une veille sur les attributions au sein des logements réhabilités dans le PNRU sur le quartier Monclar permettant de suivre l'évolution des profils des occupants et nouveaux entrants dans le parc HLM. La commission pourra également effectuer un suivi et une veille des dispositifs d'occupation précaire mis en place sur les logements voués à moyen et long terme à la démolition.

- Réalisation de bilans annuels et évaluation à mi-parcours

- En matière de relogement, le porteur de projet s'engage à :

- Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social et de requalification de logement social lourde ;
- Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge

Les objectifs locaux de relogement sont les suivants :

- Objectif plancher de 15% de relogement au sein du parc social neuf ou conventionné de moins de 5 ans à la date du relogement apprécié à partir du niveau de ressources des ménages à reloger (forte précarisation), de la localisation de cette production majoritairement hors Avignon et des capacités réduites de production de l'office HLM chaque année.
- Objectif de 50% de relogement hors des QPV[5] (avec un seuil plancher de 30%).
- Les bailleurs sociaux s'engagent sur un effort de maîtrise du reste à charge des ménages et qui soit en adéquation avec leur potentiel financier lors du relogement. Ainsi, un seuil d'alerte du taux d'effort est retenu à hauteur de 30%.
- Rendre la démarche de relogement la plus transparente possible par un dispositif d'information et de communication adapté auprès des locataires
- Permettre aux ménages de s'inscrire dans une dynamique d'insertion : proximité du relogement du lieu d'emploi ou de formation, relais d'autres dispositifs d'insertion sociale ou professionnel…
- Favoriser un parcours résidentiel positif pour les ménages en mobilisant toutes les opportunités de relogement en inter bailleurs à l'échelle intercommunale
- Prestations permettant de retrouver une partie de l'aménagement particulier de son ancien logement et le cas échéant, accompagner aux nouveaux usages dans les nouveaux logements par la mobilisation d'un dispositif d'auto réhabilitation Accompagnée (travaux de réaménagement, confort d'usage, travaux de finitions, travaux de réhabilitation)
- Organiser la bonne intégration des ménages relogés dans leurs nouveaux lieux de vie (notamment lorsqu'ils quittent leur environnement immédiat) pour faciliter le lien social

[5] Le volume de logements libérés chaque année au sein des QPV de la commune du Pontet (hors sites NPNRU) est de près de 60 logements (source RPLS 2014). Il n'y a donc pas de distinction entre l'objectif Hors QPV et celui hors sites NPNRU (qui s'appuie sur les périmètres des QPV d'Avignon).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Une ingénierie spécifique dédiée au pilotage et à la mise en œuvre du relogement et la mobilisation des différents bailleurs et réservataires à l'échelle intercommunale sera mise en œuvre dès la phase amiable du relogement des familles. (Cf. Article 7 de la présente convention)
Une gouvernance propre sera instaurée et pilotée par le Grand Avignon avec l'appui de la MOUS relogement sous la responsabilité du Comité de Pilotage du NPRU.

Le relogement des ménages sera organisé autour de 2 instances remplissant des fonctions propres :

- Une instance stratégique et technique qui suit la stratégie de relogement et prévoit la mobilisation de l'offre de logements : le comité technique relogement. Il sera chargé de la mise en œuvre du protocole de relogement, des plans de relogement et de leur suivi avec la présence, a minima, des bailleurs concernés.
- Afin d'organiser et de coordonner la participation de tous les acteurs du relogement, la mise en place d'une **instance de suivi partenarial** regroupant les principaux acteurs de l'accompagnement social : le groupe de suivi social (cf. Protocole de relogement). Elle vise notamment à traiter les situations complexes.

La mise en œuvre des relogements donnera lieu à la constitution d'une « cellule relogement » dédiée à ce projet qui constituera le bras opérationnel de ce dispositif.
Cette cellule travaillera en continue sur son organisation pour inclure l'ensemble des autres services dans la démarche (service de gestion locative, services patrimoniaux, programmation, communication, gestion de proximité…) et associer de façon forte et formalisée les partenaires extérieurs et notamment ceux des domaines sociaux et socioculturels (objectif d'insertion).

Les mesures d'accompagnement social des ménages à reloger (cf. Protocole de relogement)
Le relogement doit permettre de proposer un accompagnement renforcé et adapté le cas échéant aux différentes problématiques des ménages identifiées dès la phase de diagnostic social à savoir un travail partenarial plus approfondi.
Une offre globale de services pourra être mise en œuvre pour ces publics (accompagnement social, suivi social individualisé…).
Au sein du protocole de relogement, le Département de Vaucluse et Action Logement services ont formalisé leurs engagements respectifs :

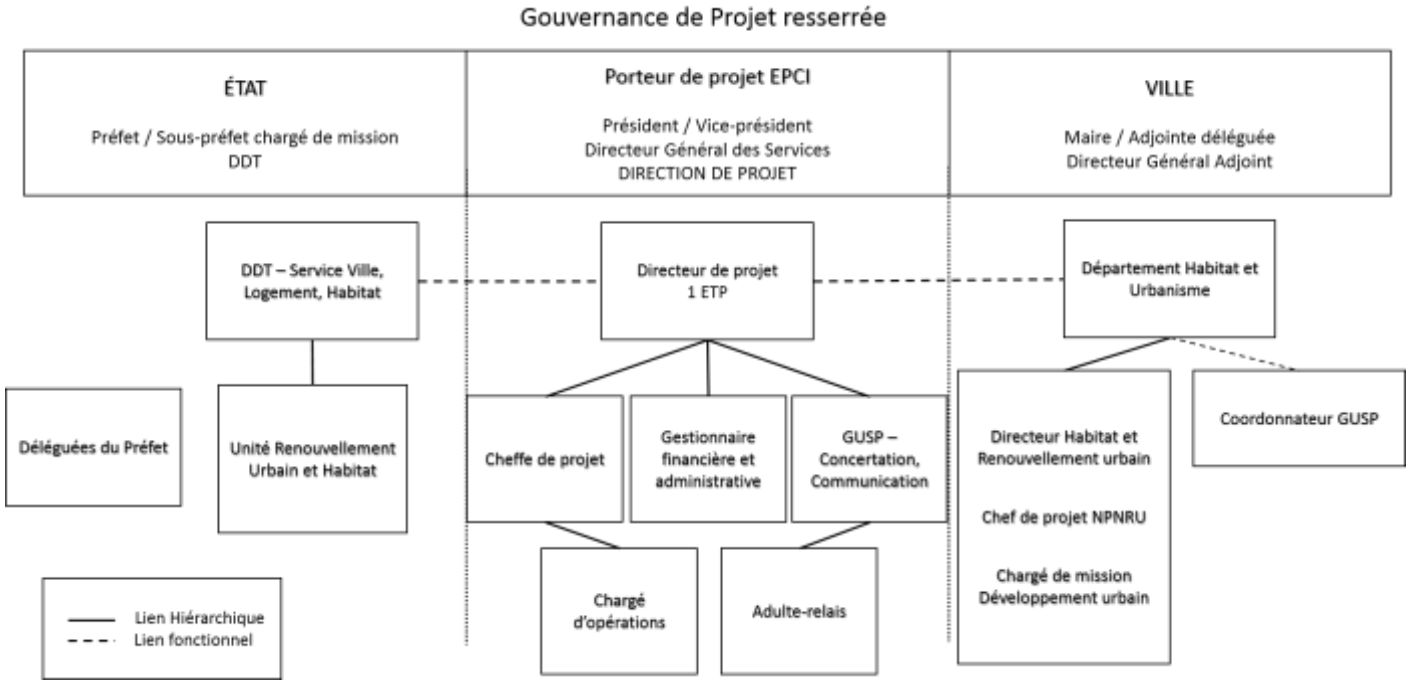
- Le Département de Vaucluse s'engage à l'investissement de ses équipes locales de proximité dans l'accompagnement des publics fragiles et en grande difficulté (partage des diagnostics sociaux réalisés par la Mous relogement, examen des demandes d'aides financières au titre du FSL).
- Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social ainsi que des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides loca-pass, Visale) des salariés relogés.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

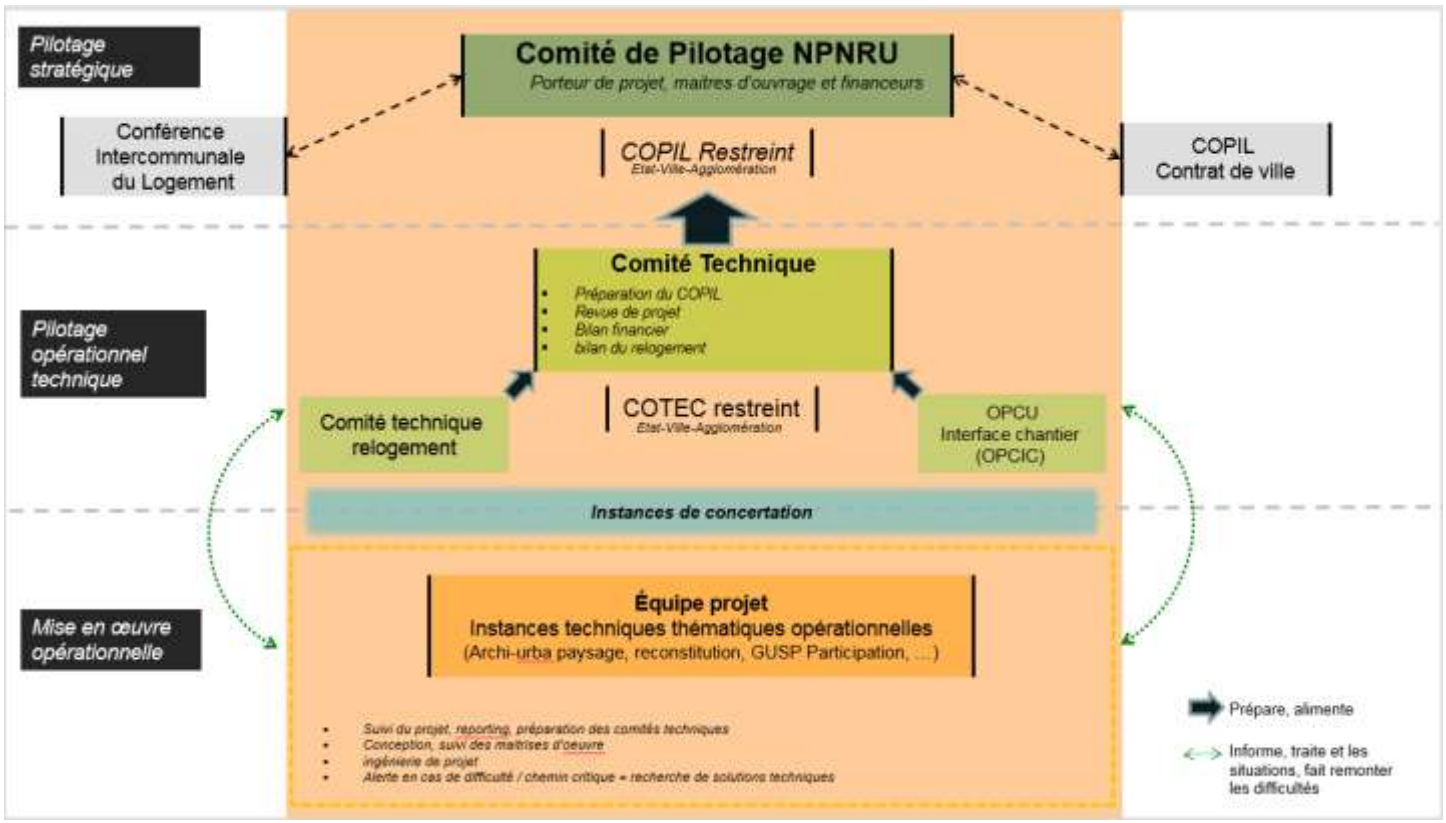
Le Président du Grand Avignon et la Maire d'Avignon assurent ensemble le portage politique de l'opération. Avec le Préfet de Vaucluse, délégué territorial de l'ANRU, ils co-président le comité de pilotage NPNRU, mis en place le 11 décembre 2015, qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet, et a permis de suivre la mise en œuvre du protocole de préfiguration. Il a pour vocation de suivre régulièrement l'avancée du projet sur la durée de la convention et se réunit, en fonction des besoins, entre 2 et 3 fois par an.
Par ailleurs, au sein du bureau communautaire, un Vice-Président est délégué à la politique de la ville et l'habitat, et l'adjointe au Maire déléguée au quartier Sud a également la délégation de suivi du NPNRU. L'adjoint au logement et à l'habitat sera également mobilisé sur le projet.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



En accord avec l'ANRU, un comité technique a été constitué à la fin de l'année 2015 avec l'ensemble des partenaires financeurs du NPNRU.
Ce comité regroupe aujourd'hui l'ensemble des techniciens concernés par le projet et est réuni 3 à 4 fois par an. Son « noyau dur » est composé des services de la Ville d'Avignon, du Grand Avignon, de l'Etat, et de l'ensemble des bailleurs. Il est régulièrement élargi, en fonction des ordres du jour, aux autres partenaires signataires :
Département, Région, Action Logement Services, Caisse des Dépôts…

INSTANCES STRATEGIQUES ET TECHNIQUES



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Sur le territoire de l'agglomération du Grand Avignon, le projet de NPNRU concerne exclusivement les quartiers prioritaires avignonnais.
Ainsi, en tant que porteur de projet l'EPCI assure :

- Le portage global du projet de renouvellement urbain,
- La coordination de l'ensemble des acteurs et parties prenantes
- La coordination de la stratégie de concertation
- La communication relative au projet NPNRU
- L'organisation et l'animation des instances techniques et stratégiques du projet
- L'animation d'une mission d'animation du relogement interbailleurs
- La mise en œuvre de la stratégie de reconstitution de l'offre HLM

Comme l'illustre le schéma organisationnel ci-après, l'ensemble de ces missions sont conduites systématiquement en étroite relation avec la Ville d'Avignon, qui est compétente en matière d'urbanisme, et à ce titre assure la maitrise d'ouvrage de l'ensemble des opérations d'aménagements d'espaces publics et de rénovations / restructurations / créations d'équipements publics.
La Ville assure également la gestion du quotidien, à travers ses services gestionnaires. Elle est cheffe de file dans l'organisation des services publics de proximité.

Afin de garantir un lien et une cohérence d'ensemble avec le Contrat de Ville, un reporting de l'avancement du projet est régulièrement réalisé au sein des instances du Contrat de Ville.
Pour correspondre à cette approche intégrée, la gouvernance du Contrat de Ville affirme ce même principe, permettant une articulation étroite entre les deux conduites de projet.

Article 7.2 La conduite de projet

Les ressources humaines mobilisées

La direction de projet est rattachée hiérarchiquement au Directeur Général du Grand Avignon.
Elle est composée de 3 postes :

- Un directeur de projet
- Une chargée de mission renouvellement urbain et de coordination de GUSP
- Une gestionnaire administrative et financière.

Au niveau de la Ville d'Avignon, une directrice générale adjointe chapeaute un pôle « Paysages Urbains » composé de 4 départements :

- Habitat et Urbanisme
  Département référent au sein de la collectivité sur le projet NPNRU, vis-à-vis des départements qui assurent la maitrise d'ouvrage et des services gestionnaires de droit commun (lien et coordination interne au sein de la Ville). Les agents dédiés au projet sont au nombre de 3 : le directeur du département, le directeur habitat et renouvellement urbain, et le chargé de mission NPNRU.

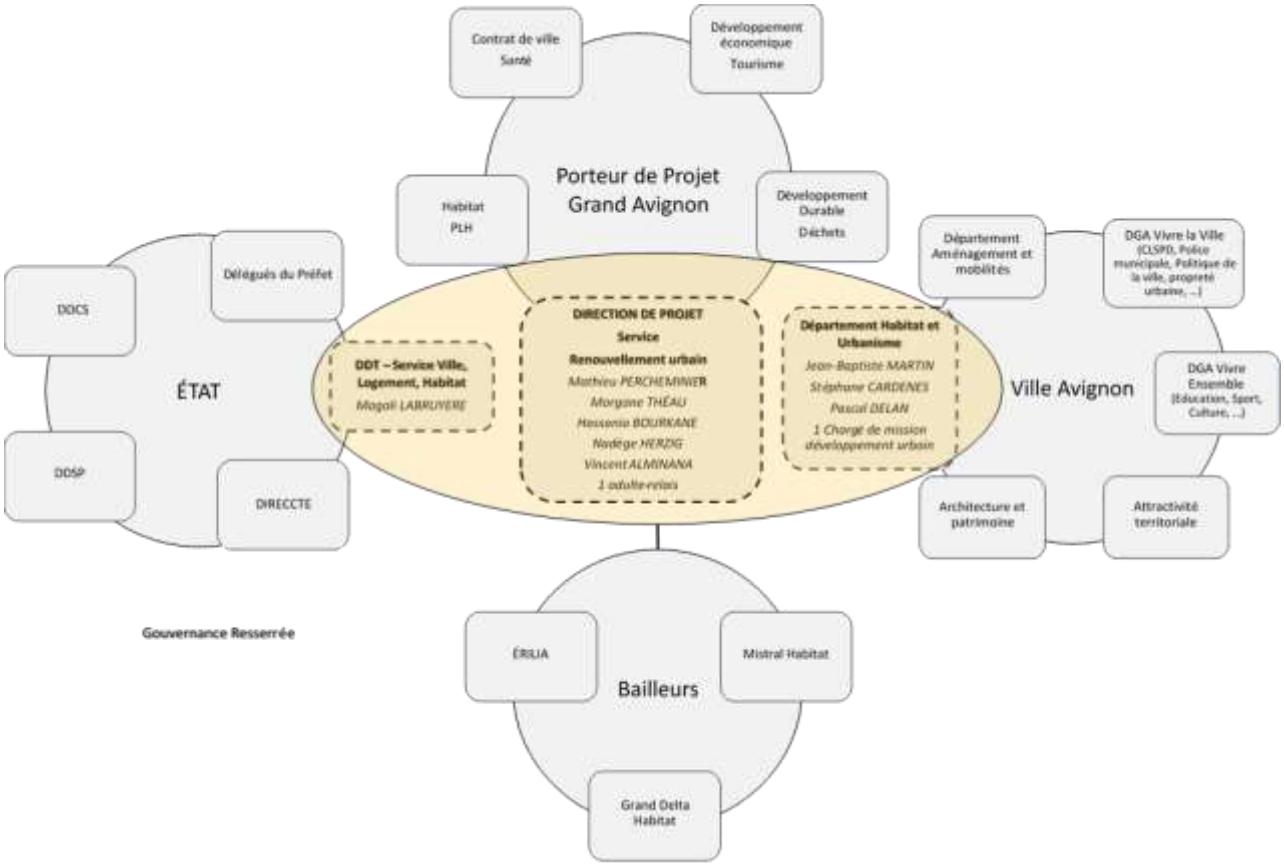
- Aménagement et Mobilités
  Département qui assure la maitrise d'ouvrage des travaux d'aménagement ;

- Attractivité Territoriale
  Département qui assure le suivi des opérations portant sur le commerce de proximité ;

- Architecture, Immobilier et Bâtiments
  Département qui assure la maitrise d'ouvrage des opérations de rénovation des espaces publics et gère les questions de foncier et domanialité.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SCHEMA CONDUITE TECHNIQUE DU PROJET



Les missions externalisées nécessaires à la mise en œuvre du projet

- <u>Mission d'OPC Urbain / OPC inter-chantiers</u> (GRAND AVIGNON)

Afin d'optimiser et sécuriser la conduite du projet tout au long de sa mise en œuvre opérationnelle, le Grand Avignon prévoit la mise en place d'un outil de gestion. La mission d'OPC Urbain assure une veille permanente avec l'ensemble des maitres d'ouvrage et permet d'assurer la maitrise des délais et des coûts. C'est un outil indispensable au regard de la complexité et de l'ampleur du projet.
Une consultation sera lancée après le passage en comité d'engagement, pour que la mission démarre rapidement. Elle portera sur :

- Le suivi physique des opérations de la convention
- Un appui à la gestion du volet financier au porteur de projet et en lien avec l'ensemble des financeurs
- Un appui aux instances de pilotage et techniques
- La coordination et les interfaces entre les chantiers, sur des quartiers où sont simultanément mis en œuvre plusieurs grands projets (renouvellement urbain, tramway, constructions dans les ZAC adjacentes…)
- La production et l'actualisation régulière d'outils de suivi et de bilan de l'opération, jusqu'à un an après son achèvement.

Coût prévisionnel de cette mission : 525 000€ sur toute la durée de la convention, soit 65 625€/an sur une durée de 8 ans. Cette opération d'ingénierie sera subventionnée par la Caisse des Dépôts et Consignations comme précisé dans l'article 9.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Mission d'urbaniste en chef (GRAND AVIGNON)

Une mission d'urbaniste en chef, coordonnateur d'ensemble, sera mise en œuvre par le porteur de projet. Les compétences en urbanisme, architecture et paysage sont recherchées (possibilité de retenir un groupement). Il s'agit d'une mission centrale dans le cadre de la conduite de projet :

- Superviser la bonne mise en œuvre du projet urbain tel qu'il est détaillé dans la convention NPNRU,
- Veiller à la bonne application des principes édictés dans le cadre de la phase de définition du projet
- Conseil auprès de l'équipe projet, de l'ensemble des maitres d'ouvrage et des maitres d'œuvre (avis requis au stade AVP pour chaque mission de maitrise d'œuvre d'opération d'aménagements publics, de rénovation d'équipements ou de requalification du parc social et privé)
- Synthèse et intégration des études réalisées et celles qui seront lancées chemin faisant
- Garantir la qualité et la cohérence d'ensemble des réalisations, tant en termes d'architecture que de qualité paysagère et d'espaces publics, avec une attention toute particulière portée à la transition énergétique et au développement durable
- Animation de la commission technique architecture-paysage-environnement
- Participation aux réflexions visant à réajuster le projet chemin faisant et aux instances de suivi stratégiques du projet (revues de projet…)

Cette mission portera sur les 3 quartiers en renouvellement urbain (quartier Nord Est compris)

Coût prévisionnel de cette mission : 840 000€ sur toute la durée de la convention, soit 105000€/an sur une durée de 8 ans

- AMO Animation et pilotage du Relogement (GRAND AVIGNON)

Une ingénierie spécifique et innovante sera dédiée au pilotage et à la mise en œuvre du relogement et à la mobilisation des différents bailleurs et réservataires à l'échelle intercommunale.
Cette AMO comporte deux volets : un volet technique (solutions de relogement) et un volet (stratégique (interbailleurs, qualité du relogement…) en réponse aux objectifs poursuivis. **Elle sera mise en œuvre en étroite collaboration avec les 3 maitres d'ouvrage concernés.**
Elle s'appuie sur les services d'une équipe externalisée pour assurer sa mise en œuvre.
Elle devra notamment assurer la :

- Préparation, animation, secrétariat des instances propres au relogement
- **Élaboration et mise en œuvre des plans de relogement et du protocole de relogement**
- Appui aux bailleurs sur l'information collective et individuelle des locataires dont permanences d'accueil sur site
- Animation du dispositif interbailleurs et interréservataires
- Suivi, évaluation et bilan du relogement
- Relai vers l'accompagnement à l'autoréhabilitation et/ou au réaménagement dans le logement d'accueil

Cette mission portera sur les 3 quartiers en renouvellement urbain ainsi que sur le groupe immobilier Reine Jeanne sur secteur du PRIR, dont la demande de démarrage anticipée a été validée par l'ANRU.
Coût prévisionnel de cette mission : 350 000€ sur toute la durée de la convention, soit 43 750€/an sur une durée de 8 ans.

- Actions Histoire et Mémoire (GRAND AVIGNON)

Les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain concernés par un projet portant sur les QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Il s'agit notamment de dépenses pour la constitution d'archives filmographiques et documentaires, l'organisation d'expositions, le développement d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et de la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain, en lien avec les habitants.

Coût prévisionnel des actions relatives à l'histoire et la mémoire sur les 2 QPV (Saint Chamand et Sud) : 133 000€

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Actions Communication/Concertation (GRAND AVIGNON)

Les actions portant sur la participation et la co-construction du projet de renouvellement urbain. Il s'agit notamment de dépenses pour la réalisation et la diffusion de documents et supports, l'organisation de réunions publiques autour du projet et d'actions rassemblant les acteurs concernés, au premier rang desquels les habitants, pour la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain ;

Coût prévisionnel des actions de communication/concertation sur les 2 QPV (Saint Chamand et Sud) : 133 000€

- Mission Promotion et Marketing Territorial (GRAND AVIGNON)

Une agence spécialisée dans les questions de marketing territorial sera mandatée pour promouvoir l'image dégradée des quartiers prioritaires notamment les secteurs impactés par le NPNRU. L'enjeu est de favoriser leur attractivité et le renouvellement d'image.
Après une phase de diagnostic, l'agence devra proposer un plan d'actions valorisant les atouts des quartiers, l'organisation d'évènements, la promotion du projet urbain et une stratégie globale intégrant l'amélioration de la E-Réputation.

Coût prévisionnel de cette mission : 100 000€

- Etude d'optimisation du réseau de chaleur (VILLE)

Le réseau du triennal dans les quartiers sud (secteurs rocade et croix des oiseaux) est géré par une AFUL avec Grand Delta Habitat. Au regard du nombre de démolitions réalisées dans le cadre du projet, ce réseau risque d'être déstabilisé économiquement. L'étude confiée à Inddigo de performance énergétique dans le cadre du protocole de préfiguration a émis un certain nombre de préconisations pour que ce réseau puisse continuer à être exploité dans de bonnes conditions économiques et en procédant à un « verdissement » de la source d'énergie (passage en géothermie). Par ailleurs, ce réseau pourrait être raccordé au 1er ilot de la ZAC Joly Jean et à quelques équipements publics (école des olivades, école de la Trillade) voire à des copropriétés. Il pourrait également faire l'objet d'un raccordement avec le réseau de chaleur des Grands Cyprès (Erilia).

Cette étude, sous maitrise d'ouvrage Ville, permettra de préciser les modalités techniques et financières du développement de ce réseau.

Coût prévisionnel de cette mission : 80 000€

- Mission d'AMO Gestion d'attente et GUSP (VILLE)

L'objectif est de formaliser le mode d'accompagnement des démarches de GUSP. L'équipe projet s'attachera les compétences d'une AMO pour l'accompagner dans la mise en place des outils et de la méthode en matière de GUSP. Les partenaires s'appuieront sur ce travail pour mettre en œuvre les objectifs en matière de qualité de service dans les quartiers pendant la phase préalable au chantier et pendant le déroulement du projet.

L'équipe projet s'attachera, en lien avec les habitants et les instances de participation, à identifier les problématiques à traiter prioritairement, à les spatialiser et à envisager les actions correctrices qui doivent être mises en œuvre :

- À travers une formation des acteurs de terrain pour l'association des acteurs de terrains, centres sociaux et des habitants des quartiers.
- En produisant des outils de suivi.

Ce cadre de travail permettra d'alimenter la nouvelle instance de gestion urbaine que seront les conférences locales cadre de vie et logement.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

En outre, l'AMO devra accompagner les collectivités sur les démarches innovantes d'aménagement provisoire qu'elles envisagent de mettre en œuvre pour mieux qualifier les emprises libérées et les espaces délaissés (friches…).

Coût prévisionnel de cette mission : 120 000€

- Mission redéfinition de la carte scolaire (VILLE)

La Ville a conduit une étude sur la démographie scolaire dans le cadre du protocole de préfiguration du NPRU. Cette étude a mis en évidence la situation d'engorgement du secteur de la rocade et le besoin de créer un nouveau groupe scolaire, tenant compte par ailleurs des besoins émergents liés aux programmes des ZAC. Une mise à jour de l'étude de démographie scolaire doit être réalisée au regard des évolutions du projet de NPRU depuis sa présentation en RTP le 2 octobre. Elle permettra d'accompagner la Ville dans son partenariat avec l'Education Nationale en vue de la redéfinition de la carte scolaire des écoles maternelles et élémentaires. Dans la continuité des politiques publiques éducatives qu'elle conduit, la ville s'attachera à assurer la mixité sociale des publics accueillis au sein des écoles.

Coût prévisionnel de cette mission : 40 000€

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons des projets

Annexe D3- charte de concertation

L'implication réelle et effective des habitants est au cœur du NPNRU. L'écoute et la prise en compte de leur expertise d'usage constituent une condition essentielle de la réussite du projet et de sa capacité à susciter une adhésion positive. La démarche de concertation doit donc être envisagée comme un moyen concret pour les habitants de réinvestir et réinventer leur territoire de vie. Pour ce faire, différents temps de rencontre et d'échanges ont été réalisés et sont prévus tout au long de la mise en œuvre opérationnelle.

7.3.1 La stratégie de concertation

- **Des ateliers urbains avec les conseils citoyens :** durant la phase d'élaboration de la convention NPNRU, le porteur de projet a mené une concertation active principalement avec les Conseillers Citoyens. Deux réunions d'échanges et d'information ont eu lieu en mars et mai 2017 et portaient sur la présentation des premières orientations du projet urbain et sur le relogement.

Afin d'organiser des ateliers de concertation réguliers, un groupe participatif composé de 4 représentants de chaque conseil citoyen (au total 16 personnes) a été constitué. La grande majorité des conseillers citoyens de ce groupe a participé à la formation de cinq jours à l'Ecole de Renouvellement Urbain. Ainsi, cinq ateliers urbains ont été organisés sur différents sujets.

Chaque atelier a été riche en échanges et en préconisations qui ont été prises en compte dans le projet urbain.

Dans le cadre de la mise en œuvre, le travail avec les conseillers citoyens va bien évidemment perdurer, une présence sur le terrain sera engagée pour aller à la rencontre des habitants pour concerter, co-construire des projets concrets.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Les ateliers urbains

Mars 2017 :	Information sur les premières orientations du projet
Mai 2017 :	Information et échanges sur le relogement
	Sessions de Formation à l'Ecole de Renouvellement Urbain
Décembre 2017 :	formation aux règles du jeu et outils de la concertation et rôle de relais auprès des habitants (session1)
Janvier 2018 :	Fonctionnement de la Maison des Projets
Février 2018 :	formation à la concertation et ses outils (session 2)
Mars 2018 :	Habitat et espaces extérieurs (table de quartier : diagnostic partagé et scenarios de projet)
Avril 2018 :	Présentation et échanges autour des intentions de projet
Juin 2018 :	Préparation et participation au Comité de Pilotage NPNRU
Septembre 2018 :	Communication sur le projet urbain et Concertation sur les futures stations de tram
Octobre 2018 :	Communication sur le projet urbain 2
Novembre 2018 :	Point d'étape sur la concertation / définition du programme de travail de 2019
Décembre 2018 :	Concertation sur le nouveau réseau de transport de l'agglomération
Janvier 2019 :	Information et échanges autour des clauses d'insertion
Février 2019 :	Visite d'un quartier en renouvellement Urbain et d'une maison des projets à NIMES
Février 2019 :	Echanges sur l'occupation de la Maison des projets fixe et sur les sujets du premier Journal du Projet
Mars 2019 :	Présentation et échanges avec la « MOUS » relogement
Mai 2019 :	Présentation du phasage du projet à partir d'une cartographie dynamique

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Initiation à lecture d'orthophotos sur bâche.



Initiation à la lecture d'un plan masse.



Atelier brainstorming sur les fonctionnalités et stationnement de la future Maison des Projets



Table de Quartier Sud, échange sur le diagnostic partagé avec l'urbaniste et le directeur de projet



Participation au Comité de Pilotage NPNRU



Séance brainstorming : quels noms pour les futures stations de tram ?



Poursuite de l'acculturation du projet



Visite de la Maison des Projets du quartier Chemin Bas à Nîmes

- **Des ateliers collaboratifs avec les habitants des quartiers** :

Le projet urbain sera fait **pour et avec les habitants**. Des ateliers collaboratifs, sous forme de *workshop* seront organisés dans les quartiers prioritaires. Il s'agira de concerter et de co-construire à l'échelle des opérations prévues dans le projet.

Des balades urbaines seront également prévues et consisteront en une déambulation dans le quartier pour présenter le projet urbain, le confronter à l'expertise d'usage des habitants afin de l'affiner.

- **Des petits ateliers collaboratifs** en lien avec les écoles, le périscolaire et l'extra-scolaire, seront organisés afin d'informer mais également de co-construire certains aménagements (type aire de jeux…) avec les enfants du quartier.

- **Des réunions publiques** seront organisées avant et après validation du projet par l'ANRU, selon deux formats :

✓ À destination de tous les Avignonnais et parties prenantes : information globale sur le projet
✓ À l'échelle du projet d'ensemble à destination des habitants et acteurs locaux à l'échelle du quartier, information sur des aménagements prévus dans un quartier précis.

Une « charte de la concertation » (cf. Annexe D3) : Ce document évolutif, précise l'implication des habitants dans le NPNRU, les modalités de sollicitation, en expliquant les rôles d'intervention de chacun.

Pendant la mise en œuvre, la communication et l'information liées au chantier seront essentielle pour rendre acceptable les nuisances et accompagner le changement. La mobilisation du réseau d'acteurs locaux (mairies annexes, acteurs institutionnels ou associatifs) au fait de l'actualité du projet urbain sera entreprise et des échanges réguliers seront réalisés.
Des supports écrits sont également édités avant et pendant la phase opérationnelle du projet urbain (exposition itinérante, plaquette de présentation du projet, journal du projet, flash info chantier, panneau de communication etc…).
Une forte présence terrain sera assurée avec la mise en service de la Maison des Projets itinérante.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

7.3.2 La Maison des projets itinérante

Dans le cadre du NPNRU, deux maisons des projets (fixe et itinérante) seront mises en œuvre afin d'assurer la co-construction du projet et le lien avec les habitants.

Compte tenu du large périmètre du NPNRU, le Grand Avignon a pris le parti de mettre en place **une maison des projets itinérante,** capable d'aller à la rencontre des habitants en de nombreux points de contacts et lieux de vie (sorties d'école, parcs, marchés de plein vent etc.). La Maison des Projets a été pensée et construite comme un espace pluri-forme, évolutif, mobile, connecté et un lieu d'échange et d'innovation sociale. **Il s'agira d'un mini bus habillé et aménagé.**

Ce dispositif itinérant sera complété par un local fixe souhaité par les conseillers citoyens dans le cadre de la concertation sur le projet. Cette maison des projets est située dans le cœur du projet (secteur Olivades) et accueille d'ores et déjà les habitants et partenaires.

Ces deux maisons des projets ont 4 fonctionnalités :

>Information : mise à disposition de supports d'information et de communication (plaquettes, exposition, maquette…). Cet espace sera un lieu d'information sur le projet urbain au sens large, non circonscrit uniquement au NPNRU mais intégrant, par exemple, le projet du Tramway, ou encore celui de la ZAC Joly Jean ou Bel Air (panneaux et supports d'exposition ludiques et interactifs).

>Médiation : elle favorisera l'écoute et le dialogue avec les habitants notamment en phase chantier. Les difficultés liées aux chantiers seront prises en compte et remontées aux maitrises d'œuvre.

>Concertation/Co-construction : elle sera un lieu de captation des paroles d'habitants et acteurs, leur expertise d'usage sera prise en compte dans le cadre d'ateliers collaboratifs. Des opérations concrètes (aménagement square, friche…) seront co-construites avec les habitants.

>L'animation : fonctionnalité essentielle pour la pérennité et le caractère fédérateur du dispositif. Des activités, destinées à un large public afin de toucher et d'associer tous les habitants (familles, jeunes, retraités, groupes scolaires, etc.) seront proposées.

Cet espace évolutif permettra l'expression et la valorisation des initiatives culturelles, sociales et éducatives qui s'inscrivent dans le projet urbain. Cette mission d'animation sera confiée à un acteur local, qui déférera l'implication des structures associatives de terrain. Elle pourra également proposer des activités participatives, susceptibles d'améliorer le cadre de vie des quartiers (jardinerie, réparation, petits travaux…), de mobiliser les familles (ateliers dessin…), de valoriser la créativité des habitants, etc.

Maison des Projets



Premier atelier dans la maison des projets fixe (février 2019), idéalement située aux Olivades, cœur du projet urbain





Première mise en service de la Maison des Projets itinérante (avril 2019), objectif : être au plus proche de l'habitant pour répondre à ses questions et expliquer le projet

Une volonté d'associer les habitants et les acteurs locaux à travers différents temps de rencontre. Une présence terrain pour accompagner le projet sera renforcée grâce à la Maison des Projets Itinérante.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Afin de garantir la bonne mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, les différents maitres d'ouvrage ont organisé leurs équipes de la façon suivante :

7.4.1 Le Grand Avignon

Le Grand Avignon est porteur du projet, à ce titre il est garant de la mise en œuvre de la convention, du bon déroulement des projets, de la coordination des maitres d'ouvrage.
Le projet est suivi au sein du service renouvellement urbain, directement rattaché à la direction générale des services. Ce positionnement permet de faciliter la transversalité en interne avec l'ensemble des services mobilisés (Habitat, Développement économique, Développement durable, Contrat de Ville…), et assoit une légitimité en externe. Le service est composé d'un chef de service directeur de projet, d'une cheffe de projet adjointe, d'une chargée de coordination GUSP et participation – communication, d'un chargé de mission renouvellement urbain et relogement, d'une gestionnaire financière et administrative. Un agent en charge de l'information et de la médiation devrait également être recruté sur un contrat d'adulte-relais.

Outre la coordination globale du projet, le Grand Avignon :

- Porte l'ingénierie de projet dédiée à la mise en œuvre opérationnelle de la convention (externalisation des missions d'OPCU, urbaniste coordonnateur d'ensemble, communication et mémoire des quartiers…)
- Coordonne le processus de relogement afin de garantir l'interbailleurs, et à ce titre porte la MOUS Relogement
- Assure l'implication des conseils citoyens, coordonne la concertation en lien étroit avec la Ville d'Avignon
- Supervise et garantit le processus d'inscription des opérations de reconstitution de l'offre HLM démolie
- Participe financièrement aux opérations directement liées à ses compétences : habitat, économie, déplacements.

7.4.2 Ville d'Avignon

Principale maitrise d'ouvrage du projet, la Ville d'Avignon a procédé à une refonte de son organigramme à l'été 2017. C'est désormais au sein du Pôle Paysages Urbains, par le Département Habitat, Urbanisme et Ecologie Urbaine que le projet NPNRU est suivi. Le directeur du Département, le directeur de l'Habitat et du Renouvellement Urbain, ainsi qu'un chef de projet renouvellement urbain sont mobilisés au sein de l'Equipe projet, pour le pilotage transversal des moyens internes à la Ville et pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement.
Le Département « Architecture et Patrimoine » assure la maitrise d'ouvrage des travaux sur les équipements publics, met en œuvre les procédures de veille et d'acquisition foncière, les remembrements fonciers lorsqu'ils sont réalisés en régie et les ré-adressages. Le Département « Aménagements et Mobilités » assure la maîtrise d'ouvrage et le cas échéant la maitrise d'œuvre des travaux d'aménagement d'espaces publics réalisés en régie. Il participe pleinement à leur programmation lorsque la maîtrise d'ouvrage est confiée à un tiers via un mandat ou une concession. Il prend également en compte les besoins inhérents aux questions de mobilité douce, de stationnement, de circulation.

Au regard de la complexité et l'imbrication d'opérations qu'elle va être amenée à mettre en œuvre sur le secteur Olivades, la Ville d'Avignon, en accord avec le Grand Avignon, s'attachera les compétences d'un aménageur. Pour les secteurs Médiathèque-Trillade, Saint Chamand et Monclar, les opérations seront menées en régie ou dans le cadre d'un mandat à un Office Public HLM ou à un aménageur.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Le NPNRU justifie l'acquisition à l'amiable, par préemption ou expropriation, d'un certain nombre de parcelles privées pour mener à bien la reconfiguration de certains îlots ou la mise en œuvre d'opérations de diversification/reconstitution. Pour s'inscrire dans ce projet, la Ville mettra en place une déclaration d'utilité publique (DUP) qu'elle portera elle-même ou dont elle confiera l'application à l'aménageur retenu sur les opérations identifiées. Si les acquisitions amiables ou les acquisitions par préemption seront privilégiées, l'existence de la DUP pourra toutefois garantir l'inscription des acquisitions foncières dans un pas de temps plus acceptable pour l'évolution et la mutation des quartiers.

Concernant spécifiquement l'opération d'aménagement de la contre-allée Nord, la Ville a confié un mandat à la Société Publique Locale « Técélys », à qui le Grand Avignon a par ailleurs délégué la conduite du projet de tramway.

En complément, la Ville développe un partenariat avec l'EPF PACA sur les secteurs situés aux franges du projet du NPNRU.

7.4.3 Mistral Habitat

L'OPH Mistral Habitat est le principal bailleur impacté par le projet. La fusion au 1er janvier 2019 entre les deux OPH du territoire, Grand Avignon Résidences et Mistral Habitat renforce encore le poids de cet organisme sur le territoire et dans le NPRU, pour un organisme en cours de réorganisation qui doit mener de front également d'autres NPRU sur le Vaucluse à Cavaillon et Orange.

Cette fusion occasionne une refonte de l'organigramme des services en cours. Un premier organigramme a été présenté en CSE le 31 janvier, et devrait être formalisé au cours du mois de février. Les réaffectations de personnels ont été engagées dès le mois février avec une période de transition qui devrait durer jusqu'au printemps 2019.

Le pilotage interne des différents volets des NPRU s'organise ainsi :

- Le directeur général adjoint en charge de la Maitrise d'ouvrage et de la Proximité qui pilote la stratégie d'intervention sur les sites
- Son Adjointe, la responsable des Politiques Territoriales qui anime l'ensemble des volets stratégiques et l'organisation des volets opérationnels du NPRU
- Une chargée de mission Rénovation urbaine qui lui est rattachée, qui assurera :
  - ❖ Le suivi des volets financiers (FAT, acomptes …) en lien avec la direction financière
  - ❖ L'animation des clauses d'insertion professionnelles
  - ❖ L'articulation des plannings des opérations avec le suivi des OPCU / OPCIC
  - ❖ La tenue des tableaux de bord de suivi des opérations
  - ❖ La rédaction de dossiers de demande de financement, de dossiers d'intention de démolir …
- Des chefs de projets affectées à la Maitrise d'ouvrage sur les opérations spécifiques NPRU
- Sur le volet GUSP, deux chargées de mission GUSP seront rattachées à la responsable des Politiques territoriales pour animer et coordonner les actions de GUSP sur les territoires QPV en lien avec les chefs d'Agence, et une d'entre elles sera affectée au territoire du Grand Avignon.
- Sur le volet Relogement et accompagnement social du NPRU, une cellule est en cours de constitution au sein de la Direction de la Clientèle constituée de deux CESF, chargées de mission Relogement, qui assureront le lien avec la MOUS, le suivi des dossiers, la mise en œuvre du suivi des situations difficiles en lien avec le secteur social du département et des associations spécialisées.

Voici la répartition des représentations envisagées :

- Comité de Pilotage NPNRU : participation du directeur général et du Directeur Général Adjoint et/ou de la responsable des Politiques Territoriales

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Comité technique PNRU : participation de la responsable des politiques territoriales et/ou du Directeur Général
- Equipe projet PNRU : participation de la responsable des politiques territoriales
- Cellule Relogement : participation de la Chargée de mission Relogement et/ou de l'adjointe au Directeur de la Clientèle
- Montage opérationnel / suivi clauses d'insertion : La chargée de mission Rénovation urbaine et/ou responsables de programmes (démolition, réhabilitation, résidentialisation…)
- Suivi de chantier : La chargée de mission Rénovation urbaine et/ou responsable de programmes
- Suivi financier et saisie AGORA : la chargée de mission rénovation urbaine

7.4.4 Grand Delta Habitat

Grand Delta Habitat est principalement concerné par le projet d'intérêt national sur le quartier de Saint Chamand. Il organise et mobilise ses équipes de la manière suivante :

- Comité de Pilotage NPNRU : participation du Directeur Général et/ou du Directeur Développement et Patrimoine
- Comité technique PNRU : participation du Directeur Développement et Patrimoine et/ou du Responsable Politiques Territoriales (Référent Renouvellement Urbain)
- Equipe projet PNRU : participation du Responsable Politiques Territoriales et/ou du Responsable pôle Maîtrise d'Ouvrage
- Cellule Relogement : Directeur des Services Locatifs et/ou du Responsable d'agence concernés (agence des Sources pour Rocade/St-Chamand ou agence St-Jean pour les quartiers Nord-Est)
- Montage opérationnel / suivi clauses d'insertion : Responsable pôle Maîtrise d'Ouvrage et Responsables de programmes (Démolition, Réhabilitation, résidentialisation…)
- Suivi de chantier : Conducteurs d'opération
- Vente HLM : Direction Commerciale (attachés commerciaux en lien avec le service Syndic)
- Suivi financier et saisie AGORA : Direction Administrative et Financière (Chargés des financement / comptables)

7.4.5 ERILIA

La SA HLM ERILIA n'est impactée sur le projet d'intérêt national que sur le secteur Médiathèque-Trillade. Une grande partie de son patrimoine a déjà été réhabilité hors convention.
Un service renouvellement urbain a été mis en place en 2015 et positionné au sein de la Direction de la Promotion et du Renouvellement Urbain (DDPRU). Ce service a pour missions principales de :

- Piloter l'ensemble des projets ANRU, en assurant l'interface partenariale, la coordination de projet et le suivi financier,
- Assurer l'ingénierie sociale des opérations.

Il est composé d'un chef de service et de deux chargés de développement social et urbain.
D'un point de vue opérationnel, le service renouvellement urbain :

- Assure la négociation et programmation des projets,
- Met en place et pilote les dispositifs de concertation, de relogement (MOS), d'insertion et de communication,
- Assure la planification de projet,
- Évalue la satisfaction clients.

La conduite de projet est menée en étroite collaboration avec les services/directions internes, en particulier :

- La direction adjointe de la maîtrise d'ouvrage, avec des responsables d'opérations en charge des projets de démolition, réhabilitation, résidentialisation, construction.
- La Direction territoriale et les directeurs d'Agence concernés (Agence Vaucluse pour le projet NPNRU du Grand Avignon).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- La Direction financière et le service Trésorerie Finance, avec une chargée d'étude financière dédiée aux financements ANRU.

Les projets sont présentés pour validation en Comité d'Engagement interne et en Conseil d'Administration le cas échéant.

- Comité de pilotage : participation du directeur de la DDPRU et/ou du directeur général délégué
- Comité technique : participation de la cheffe de service renouvellement urbain et le directeur d'agence pour les instances techniques
- Equipe projet : participation de la cheffe de service renouvellement urbain et le directeur d'agence pour les instances techniques
- Cellule Relogement : participation de la cheffe responsable service renouvellement urbain et/ou directeur d'agence territoriale

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le pilotage du projet de renouvellement urbain s'appuie sur un dispositif d'évaluation local comme outil de pilotage, qui repose notamment sur les instances de suivi décrites à l'article 12 de la présente convention. Ce dispositif intègre le suivi du projet de renouvellement urbain et notamment des objectifs urbains du projet et des impacts du projet à horizon 2025 et à horizon 2030.
Les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

A travers la mise en œuvre de la mission d'Ordonnancement Pilotage et Coordination Urbaine (OPCU), le projet bénéficiera d'une évaluation continue. Le prestataire qui sera retenu pour cette mission produira les tableaux de bord nécessaires à l'évaluation du projet qui seront annexés en A6.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

8.1.1 Les orientations stratégiques et enjeux de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

Dans le cadre de l'élaboration du projet urbain la Ville et l'Agglomération ont fixé 3 orientations stratégiques afin que le projet de gestion accompagne de manière optimale le NPNRU (avant, pendant et après) : La gestion d'attente, l'accompagnement du projet et des chantiers, et l'anticipation de la future gestion.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Axe 1 : Gérer l'attente

Parce que le temps du projet n'est pas celui de l'habitant, la prise en compte **de la nécessité de gérer l'attente** est essentielle. Ainsi, dans l'attente des premières opérations de renouvellement urbain, le projet de gestion doit permette d'impulser la mise en place d'actions de proximité, structurantes et visibles pour les habitants.

Par exemple, l'aménagement d'espaces co-construit avec les habitants démontreront l'engagement de la collectivité dans le processus d'amélioration du cadre de vie, en lien étroit avec le projet urbain.

L'abattement TFPB, outil de la GUSP, permet de mener des actions concrètes dans les quartiers concernés en lien avec les bailleurs et les habitants dans ce sens.

Axe 2 : Accompagner le NPNRU

Les chantiers vont créer des nuisances réelles pour les habitants, notamment quand les travaux sont démultipliés sur un même quartier. La compréhension des enjeux du projet urbain par les habitants est une condition qui favorise l'acceptation et la réussite du projet. L'appropriation du projet passe par la prise en compte de l'expertise d'usage (actions de concertation) et par **une communication claire et harmonisée** entre tous les maitres d'ouvrage. Ainsi, un guide des bonnes pratiques de communication va être établi avec les chargés de communication des maitres d'ouvrage. L'information sera accessible, anticipée et accompagnée par une forte présence sur le terrain notamment à travers la Maison des Projets itinérante.

Une stratégie de communication a été établie, les maquettes des différents supports de communication sont en cours d'élaboration et seront « testées » auprès des conseillers citoyens dans le cadre d'un atelier urbain.

Le projet de gestion réaffirme la place des habitants dans l'amélioration du cadre de vie et la co-construction des espaces de vie.

La phase opérationnelle du projet de renouvellement urbain sera longue (2018-2030). **La gestion d'un chantier en milieu habité** est un exercice complexe. Bien gérer cette phase est essentiel pour la réussite du projet.

Il s'agit :

- De veiller à la bonne tenue des chantiers (sécurité, sûreté et signalétique spécifique)
- De préserver la qualité du cadre de vie quotidien des habitants durant cette période
- De garantir des services de qualité (signalétique, stationnement, propreté…) et une tranquillité publique.

Cela suppose :

- Une bonne coordination des interventions entre les différentes Maîtrise-d 'Ouvrages, les gestionnaires fonciers, les entreprises et les autres acteurs du projet

Les acteurs publics veilleront à prendre en compte des zones non touchées par le projet urbain : améliorer la gestion courante et réaliser de petits aménagements (reprise de mobilier urbain, de voirie, espaces extérieurs…) pour anticiper et éviter une déqualification « relative » (par rapport aux espaces voisins qui sont profondément rénovés).

Axe 3 : Anticiper les changements liés au projet urbain afin de faciliter la gestion future

Les acteurs du NPNRU anticipent dès la construction du projet, les objectifs de bonne gestion et de coordination des interventions pour assurer la durabilité des investissements : impacts sur les modes de gestion, impacts sur les usages.

Dans le cadre de la définition de chaque opération, cet aspect fera partie des éléments de réflexion majeurs.

8.1.2 Les instances de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

- Coordination globale du dispositif

Le dispositif GUSP est animé, de manière complémentaire, par un agent de la Ville et un agent du Grand Avignon qui en assurent à leur échelle l'ingénierie, le pilotage et la coordination, en lien avec

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

plusieurs référents techniques des mairies annexes. Ces derniers assurent le suivi opérationnel du dispositif. Les deux chargés de mission font partie intégrante de l'équipe projet NPNRU, notamment parce qu'ils sont également chargés d'une mission de coordination et/ou de chefferie de projet selon qu'il s'agit du Grand Avignon ou de la Ville d'Avignon. A ce titre participent pleinement à la prise en compte des enjeux de gestion et d'expertise d'usage des habitants dans la conception du projet urbain.

- Comité de pilotage NPNRU

Le projet de gestion est une composante du programme de renouvellement urbain. Le comité de pilotage NPNRU constitue donc l'instance de validation et d'orientation de la démarche à l'échelle de l'agglomération. La GUSP fait systématiquement l'objet d'un point d'avancement, d'arbitrages politiques et d'éventuels réajustements.

Des sujets liés à la GUSP pourront également être abordés dans les comités de pilotage du Contrat de Ville notamment la validation des plans d'actions TFPB.

Les actions seront développées dans un objectif de performance et d'innovation. Les points soumis à la validation seront travaillés dans le cadre des comités techniques préparant le COPIL.

- La conférence Locale Habitat et Logement, une nouvelle instance pour la GUSP

Afin d'impulser une nouvelle méthode de travail partenariale visant à favoriser une gestion urbaine optimale, la Ville d'Avignon, en lien avec ses partenaires, se dote d'une conférence communale du logement et du cadre de vie présidée par Mme Le Maire qui se décline à l'échelle des mairies de quartier à travers des conférences locales du logement et du cadre de vie.

Cette instance rassemble les principaux gestionnaires du territoire avignonnais afin d'apporter des réponses opérationnelles de court et de moyen terme aux enjeux de la quotidienneté particulièrement prégnante dans les QPV. La conférence communale habitat et logement s'inscrit en complémentarité avec les champs d'actions de la conférence intercommunale du logement portée par le Grand Avignon, du COPIL du PLH ou encore des instances de pilotage du contrat de ville.

Dans un objectif d'efficacité, chaque conférence locale identifie les priorités d'intervention (salubrité, sécurité, domanialité, nuisances...), définit le protocole d'intervention adéquat et fixe les engagements et rôles de chacun.

Ces conférences locales se réuniront plusieurs fois par an, en fonction des besoins identifiés par les équipes opérationnelles et des remontées des administrés. Elles seront dotées d'une feuille de route comportant des objectifs et un plan d'actions annuel. Des fiches actions seront mises en place afin d'harmoniser les pratiques et un accompagnement des responsables et référents technique des mairies annexes sera réalisé par l'équipe projet pour les former et les accompagner dans la démarche (cf. Marché Gestion d'attente et GUSP)

L'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) apparaît comme un outil complémentaire à l'action des partenaires de la conférence dont l'intervention se focalise en priorité sur des opérations plus structurelles. Pour autant, le recours aux leviers de droit commun seront priorisés, renvoyant aux responsabilités et aux compétences de chacun des interlocuteurs.

- Comité de suivi TFPB

La Ville et l'agglomération animent une instance de partage et de dialogue avec les bailleurs et les services de l'Etat dans le cadre de l'abattement TFPB. Elle se réunit deux fois par an.
Le comité de suivi a pour objectifs :

- De faire le point sur les plans d'actions TFPB et de fixer des orientations prioritaires
- De valoriser et d'impulser les actions innovantes et structurantes
- De faire émerger des dynamiques interbailleurs

Les éléments saillants et de bilan sont systématiquement abordés en Conférence Communale Logement et Cadre de Vie.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

8.1.3 Un projet de gestion en co-construction

Une Assistance à Maitrise d'Ouvrage « Gestion d'attente et GUSP » sera mandatée par la Ville d'Avignon afin d'accompagner l'équipe projet dans la formalisation des outils, la formation et l'accompagnement des acteurs pour la structuration de la GUSP à ses différentes échelles. L'AMO accompagnera les collectivités sur les démarches innovantes d'aménagement provisoire qu'elles envisagent de mettre en œuvre pour mieux qualifier les emprises libérées et les espaces délaissés (friches…) et préfigurer le projet dans le temps court.
L'équipe projet s'assurera du meilleur lien avec le dispositif de concertation pour que ces démarches intègrent les attentes et propositions des habitants et usagers.

Les objectifs de ce dispositif porteront notamment sur la phase d'amorçage et de co-construction du projet, et accompagneront toute la durée du projet.

Ce renforcement méthodologique durant les deux premières années du projet permettra, entre autres, d'alimenter la nouvelle instance de gestion urbaine que seront les conférences locales cadre de vie et logement et d'installer la communauté d'acteurs et les procédures partenariales.

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

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

Dans le cadre des opérations d'investissements, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants *:*

	Montant d'investissement Base de calcul de l'engagement d'insertion	**Objectif d'insertion en %**	**Objectif d'insertion en nombre d'heures**
A l'échelle du projet :			
ERILIA	21 810 954	5%	13 014
Grand Delta Habitat	18 415 500	5%	10 619
Mistral Habitat	149 968 981	5%	89 280
Ville d'Avignon	59 947 750	5%	38 272
Grand Avignon	1 690 000	5%	1 690
ANCT	2 914 367	5%	1 790
TOTAL	254 747 551	5%	154 665

Dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité, les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- **Articulation avec le volet emploi du Contrat de ville**

Dans le cadre d'une démarche partenariale, la mise en place des clauses d'insertion dans le projet de renouvellement urbain doit également répondre aux objectifs fixés en lien avec le volet « emploi » du contrat de ville.
L'objectif du pilier emploi consiste à réduire les écarts de taux d'emploi entre les territoires politiques de la ville et l'agglomération. Les objectifs fixés sur le contrat de ville 2015-2020 visent à :

- Améliorer l'employabilité des personnes les plus éloignées de l'emploi en agissant sur les freins à l'accès à l'emploi et notamment permettre aux habitants d'accéder à la formation, à l'apprentissage linguistique et de maîtriser les savoirs de base pour une meilleure insertion sociale et professionnelle
- Favoriser l'accès à l'emploi par le soutien au développement économique des quartiers, l'insertion professionnelle des habitants, et le développement du lien entrepreneurial
- Proposer des parcours d'insertion adaptés aux difficultés socioprofessionnelles rencontrées par ces publics en développant et en renforçant l'offre d'insertion du territoire.

L'accès à l'emploi des jeunes constitue un objectif prioritaire et interroge particulièrement la scolarité et la formation, les freins spécifiques à l'emploi ainsi que la connaissance et l'appropriation des codes de l'entreprise.

Une attention particulière sera également portée à l'insertion professionnelle des femmes.
La diversification des clauses sur certains types de marchés ainsi que l'information et la valorisation des métiers du BTP va être un des axes de travail qui nous permettra d'agir sur l'égalité professionnelle Femmes/Hommes dans l'accès à l'emploi par le biais des clauses. Cela permettra ainsi de favoriser l'accès des femmes aux marchés clausés.

Favoriser la qualification professionnelle et l'accès à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires constitue l'objectif qualificatif de la mise en œuvre des clauses d'insertion en lien avec le volet emploi.

Les objectifs qualificatifs visés sont déclinés ainsi :

Objectifs qualitatifs	Critères	Cibles
Développer les actions d'information et de découverte des métiers en lien avec les entreprises du territoire	- Nombre et typologie de personnes visées (genre, âge, niveau de qualification) - Nombre d'entreprises mobilisées pour le développement d'actions favorisant l'accès à l'emploi/formation - Taux d'accès à l'emploi/qualification	Demandeurs d'emploi habitant les quartiers politique de la ville (QPV) L'accès à l'emploi des jeunes et des femmes est un objectif prioritaire.
Permettre l'appropriation des codes de l'entreprise et le développement des compétences adaptées au monde du travail		
Développer des actions de formation et proposer des emplois adaptés aux publics et aux besoins de main d'œuvre du territoire		

- **Articulation avec le volet développement économique du Contrat de ville**

Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants dans le projet de renouvellement urbain du Grand Avignon répondent également aux objectifs visés par **le volet « développement économique »** du Contrat de ville :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Objectifs qualitatifs	Critères	Cibles
Proposer un accompagnement des porteurs de projets issus des quartiers Identifier des porteurs de projets pour développer des projets en réponse aux besoins du territoire via le Citélabs Proposer un accompagnement pour l'implantation d'activités économiques dans les quartiers : foncier, locaux, financement (prêt bancaire, financement participatifs)	- Nombre d'activités créées (statut, secteur d'activités, emplois crées) - Concertation avec la population pour l'implantation sur les quartiers (besoin, attente, offre de services, financement participatif) - Mesure de l'évolution de l'activité et taux de survie des entreprises	Habitants des QPV et en priorité des quartiers concernés L'accompagnement des jeunes et public féminin est un objectif prioritaire. Travail avec les bailleurs sociaux pour l'implantation d'activités économiques dans les quartiers.

La direction développement économique et tourisme du Grand Avignon en lien fort avec le service renouvellement urbain pilote l'articulation entre les clauses sociales mises en place dans le projet de renouvellement urbain et les objectifs du Contrat de ville.

- **Engagement des parties dans la réalisation des objectifs qualificatifs en matière d'emploi et de développement économique**

Chacune des parties s'engage à participer à l'atteinte des objectifs fixés en matière d'emploi, de formation et de développement économique :

Partenaires associés	Objectifs visés	Résultats attendus
Maîtres d'ouvrage	- Insérer des clauses art 38 (insertion comme condition d'exécution) dans l'ensemble des marchés (maîtrise d'œuvre, travaux et services) - Réfléchir à l'insertion de clauses art 38+52 (insertion comme critère d'attribution) et art 36-2 (réservé aux structures de l'IAE – Ecole universitaire de management) - Impliquer les entreprises attributaires de leurs marchés dans leur démarche d'insertion et de formation - Réfléchir au montage d'actions structurantes pour les DE du territoire : chantier formation, mutualisation d'heures pour des actions de professionnalisation (en lien avec les groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification – GEIQ) - Associer le facilitateur des clauses sociales dans toutes les phases du chantier - Participer aux réflexions sur l'implantation d'activités économiques en lien avec besoins des habitants du quartier	- Nombre de contrats signés par les habitants des QPV dans le cadre de la clause sociale - Taux de sorties positives des demandeurs d'emplois (DE) ayant travaillé sur la clause (par l'acquisition de compétences) - Nombre d'heures d'insertion réalisées par les Structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) du territoire - Nombre de parcours de formation mis en place en partenariat avec les entreprises attributaires - Nombre d'activités économiques implantées sur le quartier en lien avec le besoin des habitants
Entreprises	- Réaliser les heures d'insertion inscrites dans le marché - Assurer le tutorat des demandeurs d'emplois embauchés dans le cadre de la clause - Réfléchir à des actions de formation internes ou externe (mutualisation avec d'autres obligations d'insertion ou d'autres entreprises)	- Réalisation des obligations d'insertion - Acquisition par les DE des codes de l'entreprise et de compétences nécessaires au retour à l'emploi pérenne - Développement de l'activité des Structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) du territoire

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

	- Réfléchir à la sous-traitance par des Structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) pour la réalisation de leurs obligations - Envisager des embauches pérennes	- Développement d'actions de formation permettant la montée en compétences des publics visés
Prescripteurs et structures de mises à disposition (AI/ETTI/ETT) et acteurs du service public de l'emploi local	- Identifier les publics susceptibles d'être positionnés sur la clause d'insertion - Travailler en amont avec les publics sur les freins et les codes de l'entreprise - Informer les publics sur la clause d'insertion et plus largement sur le NPNRU - Prescrire des actions de formation (savoir de base, gestes et postures, secourisme, …) en amont -Travailler en forte coopération avec le facilitateur des clauses sociales	- Nombre de jeunes et adultes positionnées sur la clause - Nombre de jeunes et adultes ayant suivi des actions de remobilisation et/de formation en amont d'un contrat dans le cadre de la clause
Association des quartiers politique de la ville conventionnées dans le cadre du Contrat de Ville	- Assurer une médiation par les structures d'animation présentes sur les quartiers pour identifier et orienter les publics vers les dispositifs d'accompagnement emploi/formation/création d'activités existants - En lien avec la Maison des projets, informer les habitants des obligations d'insertion et le développement d'activités économiques liés au NPNRU du quartier.	- Nombre de réunion d'information/sensibilisation sur le dispositif des clauses et la création d'activité - Nombre de DE identifiés par les structures et orientés vers les dispositifs d'accompagnement à l'emploi

Le 13 avril 2018 le Grand Avignon a souhaité impulser une dynamique de développement du recours à la clause sociale en organisant avec ses partenaires locaux, un séminaire dédié à ce sujet.

Ainsi, le Grand Avignon a permis de montrer, concrètement, l'impact de cet achat responsable pour le territoire, de susciter l'engagement des parties prenantes à l'achat responsable (acheteurs, entreprises, acteurs de l'emploi et de l'insertion), de convaincre que la clause est un outil efficace pour favoriser l'emploi local et le maintien de l'activité des entreprises.
Ce séminaire a été l'occasion d'aller plus loin pour faire des clauses d'insertion des opportunités de développement économique et de l'emploi, en partagent les expériences et en mettant en valeur les ressources du territoire.
D'autant que l'entrée en vigueur du nouveau cadre des marchés publics, en 2016, conforte et rénove les pratiques d'achat responsable qui favorisent l'insertion et l'emploi.

Ce séminaire a connu une belle réussite de par la richesse des échanges, des retours d'expérience et du nombre d'acteurs mobilisés (entreprises, maitres d'ouvrage, associations). Il fut l'occasion également d'informer de la démarche d'élaboration de la charte locale d'insertion.

Le Grand Avignon, dans un souci de coopération territoriale avec les maîtres d'ouvrage, les principaux acteurs de l'emploi, de l'insertion, du développement économique, s'est doté d'une assistance à maitrise d'ouvrage, le cabinet Argo et Siloé, pour l'élaboration de la charte locale d'insertion qui précisera l'ensemble des points évoqués aux chapitres précédents ainsi que les mises en œuvre opérationnelles, les modalités de suivi notamment des actions structurantes de mise en emploi et de formation des demandeurs d'emploi habitants les QPV et l'évaluation.
Cette charte déterminera également les instances techniques et de pilotage, leurs objectifs, leurs rôles et les modalités d'organisation.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Le Grand Avignon attache une importance forte à formaliser la coordination et le suivi de la démarche d'insertion pour la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs liés à la présente convention.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les signataires concernés par la présente convention s'engagent, tout au long du projet urbain, à valoriser l'histoire et la mémoire des quartiers, conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.
La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Sociale du 21 février 2014 précise : « la politique de la ville vise, en tenant compte de la diversité des territoires et de leurs ressources, à reconnaître et à valoriser l'histoire, le patrimoine et la mémoire des quartiers. L'identification et la valorisation de projets sur la mémoire et l'histoire des quartiers seront à inscrire dans chaque contrat de ville ».
Dans le cadre du Contrat de Ville et du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, le Grand Avignon, en lien avec ses partenaires, s'engage à mener des actions visant à valoriser les souvenirs d'habitants mais également de faire connaitre l'histoire des quartiers prioritaires, une connaissance du passé nécessaire pour comprendre le présent et mieux appréhender le futur.
Plusieurs actions ont déjà été entreprises (dans les quartiers de Reine Jeanne, Louis Gros et Croix des Oiseaux). Dans le cadre spécifique du NPNRU, l'exposition « ***Mémoires en partage*** » lancée fin 2017 par le Grand Avignon, en partenariat avec les Archives Municipales valorisent les souvenirs d'habitants des quartiers prioritaires. A la veille de grandes transformations urbaines, cette exposition sous forme de monographies (récit de vie) a pour objectif de capter la parole d'habitants, de valoriser cette histoire et mémoire collective. Cette exposition interquartiers a pour vocation à être itinérante (dans les quartiers prioritaires et hors), comme un souhait d'exporter les souvenirs de ces quartiers.
D'autres actions valorisant l'histoire et la mémoire des quartiers sont et seront entreprises pendant la durée du NPNRU. Des balades urbaines racontant l'histoire et le devenir des quartiers seront organisées, et également des ateliers d'écriture, lancement de la « grande collecte » de photos et objets anciens, du théâtre immersif, des reportages photos et vidéos, etc. dans un objectif de valoriser la parole des habitants.

Un partenariat avec des enseignants-chercheurs de l'Université et des historiens est également envisagé.



Vernissage de l'exposition itinérante Mémoires en partage Préfecture (février 2019)





Balade urbaine Saint Chamand : *histoire et devenir du quartier*

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TITRE III – LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION

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

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

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

9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

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

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Histoire Et Mémoire Quartier Saint Chamand	726-6084004-14-0003-007	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	CA GRAND AVIGNON	50 000,00 €	25,00%	12 500,00 €	19/07/2018
Histoire Et Mémoire Quartier Sud	726-6084002-14-0003-008	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	CA GRAND AVIGNON	83 000,00 €	25,00%	20 750,00 €	19/07/2018
Actions Sur La Participation Et La Co-Construction Du Projet Urbain Quartier Sud	726-6084002-14-0003-004	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	CA GRAND AVIGNON	83 000,00 €	25,00%	20 750,00 €	19/07/2018
Actions Sur La Participation Et La Co-Construction Du Projet Urbain Saint Chamand	726-6084004-14-0003-003	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	CA GRAND AVIGNON	50 000,00 €	25,00%	12 500,00 €	19/07/2018
Marketing Territorial	726-6999999-14-0003-006	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	CA GRAND AVIGNON	100 000,00 €	50,00%	50 000,00 €	19/07/2018
Etude D'optimisation Du Réseau De Chaleur	726-6999999-14-0002-005	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	COMMUNE D'AVIGNON	80 000,00 €	50,00%	40 000,00 €	19/07/2018
Etude D'actualisation De La Carte Scolaire	726-6999999-14-0002-004	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	COMMUNE D'AVIGNON	40 000,00 €	50,00%	20 000,00 €	19/07/2018

- **L'accompagnement des ménages**

  - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Animation Et Pilotage Relogement	726-6999999-14-0003-005	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	CA GRAND AVIGNON	350 000,00 €	50,00%	175 000,00 €	19/07/2018
Accompagnement Aux Nouveaux Usages Pour Les Ménages Relogés Et Issus Des Logements Réhabilités	726-6999999-14-0001-001	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	MISTRAL HABITAT OPH	151 000,00 €	50,00%	75 500,00 €	19/07/2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Libellé précis de l'opération générant le relogement	IDTOP de l'opération générant le relogement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de ménages à reloger	Dont nombre estimatif de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer permettant le financement
Démolition partielle - La Trillade bâtiment bas - 63 lgts	726-6084002-21-0003-002	ERILIA	63	12	726-6084002-15-0003-001
Démolition partielle - Les Grands Cyprès - 8 logements	726-6084002-21-0003-001	ERILIA	8	2	726-6084002-15-0003-002
DEMOLITION Pierre et Marie CURIE ENTREE A et TOURS E & F	726-6084004-21-0001-008	MISTRAL HABITAT OPH	83	13	726-6999999-15-0001-001
Démolition MH QPV Monclar	726-6084004-21-0001-001 à 007	MISTRAL HABITAT OPH	462	91	726-6999999-15-0001-001
Requalification de logements - résidence Mistral - tranche 2	726-6084002-33-0001-005	MISTRAL HABITAT OPH	12	2	726-6999999-15-0001-001

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie		Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Minoration de loyer - Relogement ménages Trillade	726-6084002-15-0003-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	T1/T2	3	68 000,00 €	19/07/2018
				T3	5		
				T4/T5 et +	4		
Minoration de loyer - Relogement ménages 8 lgts Grands Cyprès	726-6084002-15-0003-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	T1/T2		14 000,00 €	19/07/2018
				T3	1		
				T4/T5 et +	1		
Minoration de loyer relogement Ménages St Chamand	726-6084004-15-0002-001	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	GRAND DELTA HABITAT	T1/T2	1	32 000,00 €	19/07/2018
				T3	5		
				T4/T5 et +			
Relogement avec minoration	726-6999999-15-0001-001	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	MISTRAL HABITAT OPH	T1/T2	23	596 000,00 €	19/07/2018
				T3	57		
				T4/T5 et +	26		

L'aide de l'ANRU attribuée pour la minoration de loyer fera l'objet d'une convention spécifique qui sera signée ultérieurement et qui aura pour objet d'encadrer les modalités d'attribution par maître d'ouvrage. Les conventions seront intégrées ultérieurement par voie d'avenant à la présente convention.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
EQUIPE PROJET GRAND AVIGNON PRIN	726-6999999-14-0003-002	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	CA GRAND AVIGNON	2 275 000,00 €	50,00%	1 137 500,00 €	19/07/2018
CHARGE DE MISSION NPNRU	726-6999999-14-0002-001	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	COMMUNE D'AVIGNON	617 500,00 €	50,00%	308 750,00 €	19/07/2018
CHEF DE PROJET DEVELOPPEMENT URBAIN	726-6999999-14-0002-002	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	COMMUNE D'AVIGNON	747 500,00 €	50,00%	373 750,00 €	19/07/2018

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

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Urbaniste En Chef	726-6999999-14-0003-001	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	CA GRAND AVIGNON	840 000,00 €	50,00%	420 000,00 €	19/07/2018
Assistance A Maitrise D'ouvrage Gestion D'attente Et Gusp	726-6999999-14-0002-003	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	COMMUNE D'AVIGNON	120 000,00 €	50,00%	60 000,00 €	19/07/2018

  - La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition partielle - Les Grands Cyprès - 8 logements	726-6084002-21-0003-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	843 160,00 €	80,00%	674 528,00 €	19/07/2018
Démolition partielle - La Trillade bâtiment bas - 63 logements	726-6084002-21-0003-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	4 493 240,00 €	80,00%	3 594 592,00 €	19/07/2018
Démolition de 40 logement locatifs sociaux GDH - St Chamand	726-6084004-21-0002-001	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	GRAND DELTA HABITAT	2 133 670,00 €	80,00%	1 706 936,00 €	19/07/2018
Démolitions de logements sociaux - la Bise	726-6084004-21-0001-001	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	MISTRAL HABITAT OPH	3 087 172,00 €	100,00%	3 087 172,00 €	19/07/2018
Démolitions de logements sociaux - Alizé	726-6084002-21-0001-003	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	7 803 977,30 €	100,00%	7 803 977,30 €	19/07/2018
Démolitions de logements sociaux - Mistral	726-6084002-21-0001-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	1 686 540,32 €	100,00%	1 686 540,32 €	19/07/2018
Démolitions de logements sociaux - le Ponant	726-6084002-21-0001-004	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	2 039 056,00 €	100,00%	2 039 056,00 €	19/07/2018
Démolitions de logements sociaux - la Tramontane	726-6084002-21-0001-006	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	2 110 038,58 €	100,00%	2 110 038,58 €	19/07/2018
Démolitions de logements sociaux - Ventoureso tranche 1	726-6084002-21-0001-005	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	3 145 612,74 €	100,00%	3 145 612,74 €	19/07/2018
Démolitions de logements sociaux - la Ventoureso - tranche 2	726-6084002-21-0001-007	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	5 173 875.50 €	100,00%	5 173 875.50 €	19/07/2018
DEMOLITION Pierre et Marie CURIE ENTREE A et TOURS E & F	726-6084004-21-0001-008	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	MISTRAL HABITAT OPH	3 975 037,27 €	100,00%	3 975 037,27 €	19/07/2018

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet.

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

Sans objet.

- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Opération d'aménagement - secteur Olivades	726-6084002-24-0001-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	10 486 635,42 €	35,00%	3 670 322,40 €	19 07 2018
Opération d'aménagement - contre-allée nord Rocade	726-6084002-24-0001-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	3 263 150,00 €	35,00%	1 142 102,50 €	19 07 2018
Opération d'aménagement - secteur Médiathèque	726-6084002-24-0001-003	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	7 426 808,41 €	35,00%	2 599 382,94 €	19 07 2018
Opération d'aménagement - secteur Monclar	726-6084002-24-0001-004	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	3 640 404,54 €	35,00%	1 274 141,59 €	19 07 2018
Opération d'aménagement - secteur St Chamand	726-6084004-24-0001-005	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	COMMUNE D'AVIGNON	2 298 955,74 €	35,00%	804 634,51 €	19 07 2018

9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

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

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Autre (sur accord du CE)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	245	74	172		3 et 4
PLUS AA					
Total PLUS	245	74	172		3 et 4
% PLUS sur le total programmation	38%	30	70		
PLAI neuf	367	83	284		3 et 4
PLAI AA	40	40			3
Total PLAI	407	123	284		3
% PLAI sur le total programmation	62%	30	70		
*Total programmation**	652	196	456		

Le Grand Avignon a d'ores et déjà identifiés, parmi la programmation opérationnelle du PLH à moyen terme, les sites potentiels pour réaliser cette reconstitution conformément aux objectifs visés (article 4.3). Un avenant ultérieur à la présente convention permettra d'intégrer les programmes définitifs par maîtrise d'ouvrage et les droits de réservation d'Action Logement Services s'y afférant.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution LLS - 71 logements sociaux (43 PLAI / 28 PLUS) Neuf	726-6084002-31-0003-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	PLUS	28	375 200,00 €		375 200,00 €	19/07/2018
				PLAI	43	485 900,00 €	387 000,00 €	872 900,00 €	
				total	71	861 100,00 €	387 000,00 €	1 248 100,00 €	
Reconstitution de logements sociaux - 40 logements (16 PLUS – 24 PLAI) Neuf	726-6084004-31-0002-001	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	GRAND DELTA HABITAT	PLUS	16	214 400,00 €		214 400,00 €	19/07/2018
				PLAI	24	271 200,00 €	216 000,00 €	487 200,00 €	
				total	40	485 600,00 €	216 000,00 €	701 600,00 €	
CN VILLENEUVE LES AVIGNON IMPASSE ST SIMON 4 LOGTS 2 PLAI 2 PLUS	726-6999999-31-0001-002	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	MISTRAL HABITAT OPH	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	19/07/2018
				PLAI	2	19 600,00 €	15 600,00 €	35 200,00 €	
				total	4	44 200,00 €	15 600,00 €	59 800,00 €	
CN non identifiées 447 lgts 268 PLAI 179 PLUS	726-6999999-31-0001-003	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	MISTRAL HABITAT OPH	PLUS	179	2 398 600,00 €		2 398 600,00 €	19/07/2018
				PLAI	268	2 905 639,00 €	2 412 000,00 €	5 317 639,00 €	
				total	447	5 304 239,00 €	2 412 000,00 €	7 716 239,00 €	
VEFA ZAC BEL AIR AVIGNON 6 PLUS 9 PLAI	726-6999999-31-0001-004	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	MISTRAL HABITAT OPH	PLUS	6	80 400,00 €		80 400,00 €	19/07/2018
				PLAI	9	101 700,00 €	81 000,00 €	182 700,00 €	
				total	15	182 100,00 €	81 000,00 €	263 100,00 €	
VEFA JULES FERRY AVIGNON 10 PLUS 16 PLAI	726-6999999-31-0001-005	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	MISTRAL HABITAT OPH	PLUS	10	134 000,00 €		134 000,00 €	19/07/2018
				PLAI	16	180 800,00 €	144 000,00 €	324 800,00 €	
				total	26	314 800,00 €	144 000,00 €	458 800,00 €	
AA RESIDENCE JEUNES ACTIFS 40 PLAI RUE ALEXANDRE BLANC AVIGNON	726-6999999-31-0001-006	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	MISTRAL HABITAT OPH	PLUS					19/07/2018
				PLAI	40	904 000,00 €	720 000,00 €	1 624 000,00 €	
				total	40	904 000,00 €	720 000,00 €	1 624 000,00 €	
VEFA avenue du Mistral SAINT SATURNIN LES AVIGNON 5 PLAI 4 PLUS	726-6999999-31-0001-001	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	MISTRAL HABITAT OPH	PLUS	4	53 600,00 €		53 600,00 €	19/07/2018
				PLAI	5	56 500,00 €	45 000,00 €	101 500,00 €	
				total	9	110 100,00 €	45 000,00 €	155 100,00 €	

- **<u>La production d'une offre de relogement temporaire</u>**

Sans objet.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses
La Trillade - 39 logements - BBC Rénovation	726-6084002-33-0003-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	Assiette prêt bonifié	1 793 773,33 €		Volume de prêt bonifié	802 997,33 €	19/07/2018
				Assiette subvention	1 366 333,33 €	20,00%	Subvention	273 266,67 €	
							Total concours financier	1 076 264,00 €	
Parrocel- 54 logements - BBC Rénovation	726-6084002-33-0003-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	Assiette prêt bonifié	2 468 173,33 €		Volume de prêt bonifié	1 105 637,33 €	19/07/2018
				Assiette subvention	1 876 333,33 €	20,00%	Subvention	375 266,67 €	
							Total concours financier	1 480 904,00 €	
Requalification de 232 logements locatifs sociaux St Chamand	726-6084004-33-0002-001	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	GRAND DELTA HABITAT	Assiette prêt bonifié	10 392 000,00 €		Volume de prêt bonifié	5 428 000,00 €	19/07/2018
				Assiette subvention	8 072 000,00 €	10,00%	Subvention	807 200,00 €	
							Total concours financier	6 235 200,00 €	
Requalification de logements - résidence Alizé	726-6084002-33-0001-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	Assiette prêt bonifié	3 889 600,00 €		Volume de prêt bonifié	1 731 840,00 €	19/07/2018
				Assiette subvention	3 009 600,00 €	20,00%	Subvention	601 920,00 €	
							Total concours financier	2 333 760,00 €	
Requalification de logements - résidence Aquilon	726-6084002-33-0001-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	Assiette prêt bonifié	7 248 800,00 €		Volume de prêt bonifié		19/07/2018
				Assiette subvention	5 608 800,00 €	20,00%	Subvention	1 121 760,00 €	
							Total concours financier	1 121 760,00 €	
Requalification de logements - la Bise	726-6084002-33-0001-003	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	Assiette prêt bonifié	2 298 400,00 €		Volume de prêt bonifié		19/07/2018
				Assiette subvention	1 768 400,00 €	20,00%	Subvention	353 680,00 €	
							Total concours financier	353 680,00 €	
Requalification de logements - Mistral tranche anticipée	726-6084002-33-0001-004	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	Assiette prêt bonifié	2 175 560,00 €		Volume de prêt bonifié		07/04/2016
				Assiette subvention	1 552 316,00 €	20,00%	Subvention	310 463,20 €	
							Total concours financier	310 463,20 €	
Requalification de logements - résidence Mistral - tranche 2	726-6084002-33-0001-005	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	Assiette prêt bonifié	8 296 400,00 €		Volume de prêt bonifié	3 686 160,00 €	19/07/2018
				Assiette subvention	6 458 400,00 €	20,00%	Subvention	1 291 680,00 €	
							Total concours financier	4 977 840,00 €	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Requalification de logements - résidence Ponant	726-6084002-33-0001-006	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	Assiette prêt bonifié	8 398 000,00 €		Volume de prêt bonifié	3 739 200,00 €	19/07/2018
				Assiette subvention	6 498 000,00 €	20,00%	Subvention	1 299 600,00 €	
							Total concours financier	5 038 800,00 €	
Requalification de logements - Tramontane tranche 1	726-6084002-33-0001-007	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	Assiette prêt bonifié	8 619 000,00 €		Volume de prêt bonifié		19/07/2018
				Assiette subvention	6 669 000,00 €	20,00%	Subvention	1 333 800,00 €	
							Total concours financier	1 333 800,00 €	
requalification des logements A & D résidence Pierre et Marie Curie à Avignon	726-6084004-33-0001-008	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	MISTRAL HABITAT OPH	Assiette prêt bonifié	8 211 760,22 €		Volume de prêt bonifié	3 657 662,75 €	19/07/2018
				Assiette subvention	6 346 966,88 €	20,00%	Subvention	1 269 393,38 €	
							Total concours financier	4 927 056,13 €	
requalification des logements B et C residence Pierre et Marie Curie à Avignon	726-6084004-33-0001-009	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	MISTRAL HABITAT OPH	Assiette prêt bonifié	3 490 156,62 €		Volume de prêt bonifié	1 577 159,83 €	19/07/2018
				Assiette subvention	2 584 670,69 €	20,00%	Subvention	516 934,14 €	
							Total concours financier	2 094 093,97 €	

- **La résidentialisation de logements**

  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Résidentialisation Parrocel - 54 logements	726-6084002-34-0003-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	357 750,00 €	40,00%	143 100,00 €	19/07/2018
Résidentialisation -Treilles Blanches-156 logements	726-6084002-34-0003-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	840 750,00 €	40,00%	336 300,00 €	19/07/2018
Résidentialisation - Les Grands Cyprès - 535 logements	726-6084002-34-0003-003	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	2 100 000,00 €	37,50%	787 500,00 €	19/07/2018
Résidentilisation bâtiment la Trillade- 39 lgts	726-6084002-34-0003-004	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ERILIA	260 000,00 €	36,00%	93 600,00 €	19/07/2018
Résidentialisation Saint Chamand (312)	726-6084004-34-0002-001	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	GRAND DELTA HABITAT	2 058 500,00 €	40,00%	823 400,00 €	19/07/2018
Résidentialisation - Alizé	726-6084002-34-0001-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	298 107,00 €	40,00%	119 242,80 €	19/07/2018
Résidentialisation - Aquilon	726-6084002-34-0001-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	1 405 859,25 €	40,00%	562 343,70 €	19/07/2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Résidentialisation - la Bise	726-6084004-34-0001-003	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	MISTRAL HABITAT OPH	510 851,55 €	40,00%	204 340,62 €	19/07/2018
Résidentialisation Mistral - 1ère tranche	726-6084002-34-0001-004	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	385 855,60 €	40,00%	154 342,24 €	19/07/2018
Résidentialisation Mistral - 2ème tranche	726-6084002-34-0001-005	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	905 693,85 €	40,00%	362 277,54 €	19/07/2018
Résidentialisation - le Ponant	726-6084002-34-0001-006	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	604 211,40 €	40,00%	241 684,56 €	19/07/2018
Résidentialisation - Tramontane tranche 1	726-6084002-34-0001-007	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	1 757 385,20 €	40,00%	702 954,08 €	19/07/2018
Résidentialisation Pierre et Marie CURIE	726-6084004-34-0001-008	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	MISTRAL HABITAT OPH	965 151,88 €	40,00%	386 060,75 €	19/07/2018

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet

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

Sans objet

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

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
ACCESSION A LA PROPRIETE	726-6999999-36-0001-001	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	CA GRAND AVIGNON	900 000,00 €	19/07/2018

Le maître d'ouvrage de ces opérations n'est pas désigné à ce jour, il est convenu que le porteur de projet, Grand Avignon, soit identifié comme maître d'ouvrage dans la présente annexe financière à la convention et dans le tableau récapitulatif ci-dessous.
Les maîtrises d'ouvrage seront précisées par voie d'avenant suite à leur désignation.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Groupe Scolaire Coubertin - Réhabilitation complète	726-6084004-37-0001-001	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	COMMUNE D'AVIGNON	6 071 688,00 €	35,00%	2 125 090,80 €	19/07/2018
Création d'un pôle social et sportif _ secteur Olivades	726-6084002-37-0001-008	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	5 345 454,76 €	35,00%	1 870 909,17 €	19/07/2018
Groupe scolaire Grands Cyprès – Réhabilitation complète	726-6084002-37-0001-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	5 945 856,00 €	50,00%	2 972 928,00 €	19/07/2018
Groupe Scolaire Olivades - Extension et réhabilitation complète	726-6084002-37-0001-003	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	4 261 717,52 €	35,00%	1 491 601,13 €	19/07/2018
Groupe scolaire St Roch – Réhabilitation complète	726-6084002-37-0001-004	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	7 260 196,90 €	50,00%	3 630 098,45 €	19/07/2018
Ecole Elémentaire Louis Gros - Réhabilitation complète	726-6084002-37-0001-005	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	4 407 950,18 €	35,00%	1 542 782,56 €	19/07/2018
Médiathèque Jean Louis Barrault– réhabilitation	726-6084002-37-0001-006	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	COMMUNE D'AVIGNON	6 247 054,88 €	35,00%	2 186 469,21 €	19/07/2018
Aménagement de la plaine des sports	726-6084004-37-0001-007	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	COMMUNE D'AVIGNON	3 510 000,00 €	10,00%	351 000,00 €	19/07/2018

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Création de locaux en pieds d'immeuble	726-6084002-38-0001-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	MISTRAL HABITAT OPH	432 210,00 €	35,00%	151 273,50 €	19/07/2018
Création de locaux commerciaux Avignon sud - secteur Olivades	726-6084002-38-0002-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	ANCT	2 914 366,67 €	35,00%	1 020 028,33 €	19/07/2018

L'ANCT achètera en VEFA environ 2000 m² de surfaces utiles pour reconstituer l'offre commerciale, suite à la démolition du centre commercial des Olivades.
Le montant investit par l'ANCT sera de 2 223 356 €HT sur un montant total d'opération de 4 466 166 €HT, sous réserve de la décision du Conseil d'Administration.

9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Sans objet

9.1.3 Les opérations du programme cofinancées par les autres partenaires

9.1.3.1 Les opérations bénéficiant des cofinancements du Département de Vaucluse

Le Département de Vaucluse participe au financement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain à hauteur de **3 531 070** d'€ de financements prévisionnels répartis de la façon suivante :

- 1 664 670 € de financements prévisionnels pour les opérations de reconstitution de l'offre locative sociale, conduites en neuf ou en acquisition-amélioration, sur le territoire de Vaucluse
- 1 830 400 € de financements prévisionnels pour les opérations de requalification de logements sociaux

Chaque opération fera l'objet d'une demande de subvention déposée par les bailleurs sociaux puis d'une instruction par les services du Département et d'un engagement propre conformément au Dispositif départemental en faveur de l'habitat en vigueur.

9.1.3.2 Les opérations bénéficiant des cofinancements de Grand Avignon

Le Grand Avignon, en tant que porteur du projet, est maître d'ouvrage de la plupart des opérations d'ingénierie et de conduite du projet.
Par ailleurs, il intervient en qualité de cofinanceur des opérations physiques s'inscrivant au sein de compétences de la communauté d'agglomération, notamment l'équilibre social de l'habitat, le développement économique, les déplacements et l'environnement.

En matière d'habitat
Dans le cadre de sa politique de droit commun en faveur de l'habitat et en complément des actions menées à travers le PLH, le Grand Avignon :

❖ facilite et promeut l'accès au logement pour tous en soutenant financièrement la production de logements sociaux conventionnés. Ce soutien passe par une subvention aux opérations immobilières locatives sociales neuves, qu'elles soient des opérations « classiques » de droit commun (soutenues via le PLH) ou les opérations identifiées en reconstitution de l'offre HLM démolie qui bénéficieront d'une subvention classique du PLH auxquelles s'ajoute un complément de financement spécifique « renouvellement urbain ».

❖ s'inscrit dans une logique de soutien aux bailleurs sociaux dans leurs opérations de requalification du parc locatif social. Ainsi, le Grand Avignon contribue à redonner une véritable attractivité au parc social situé en quartier prioritaire.

Au total, ce sont près **de 7 009 100 d'€** que Grand Avignon engage, sur les opérations identifiées dans la famille « programmes immobiliers habitat ».

En matière de développement économique

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Véritable projet de territoire, le projet de renouvellement urbain intègre une dimension économique qui se traduit, notamment, par une opération phare de restructuration du tissu commercial de proximité, fortement présent sur le linéaire du boulevard Charles de Gaulle.
A ce titre, le Grand Avignon cofinancera l'opération de création de locaux commerciaux sur le secteur d'Olivades, dans le cadre d'une convention entre l'ANCT et la ville d'Avignon, à hauteur de **611 391€.**
Il s'agit d'une opération phare, qui se traduira par l'éviction des commerçants du centre commercial Olivades existant, sa démolition, et la réintégration des commerces au pied des nouvelles constructions sur l'emprise Alizée, face à la station de tramway « olivades ».

En matière de déplacements
Dans la logique de promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture inscrite comme l'axe structuration du Plan de Déplacements Urbains, le Grand Avignon interviendra également en qualité de cofinanceur d'opérations inscrites dans cette logique et connexes au tramway à hauteur de **846 616€** :

- Opération d'aménagement d'ensemble connexe au projet de tramway : contre allée Nord
- Opération d'espace public connexe au projet de tramway : plaine des sports

Enfin le Grand Avignon intervient également, en tant que maitre d'ouvrage, sur la famille études et conduite de projet à hauteur de **4 142 200€ ttc.**

L'investissement du Grand Avignon en tant que maitre d'ouvrage et sa participation entant que co financeur des opérations physiques précisées ci-dessus s'entendent ainsi pour **un montant global de 12 609 307€**[6]. A cela s'ajoute l'investissement du Grand Avignon entant que maitre d'ouvrage de l'OPC.

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En préambule, il est à noter que plusieurs opérations non financées par l'ANRU sont intégrées au projet de rénovation urbaine des quartiers Sud et St Chamand comme précisé dans l'annexe C2 au présent dossier, à savoir :
Pour le Grand Avignon :

- Le projet de Tramway qui dessert l'ensemble des quartiers QPV

Pour la ville d'Avignon :

- L'aménagement de l'espace Barbière
- La rénovation du stade nautique
- L'aménagement et la rénovation d'un ancien centre commercial à St Chamand, qui jouxte le périmètre QPV
- La rénovation lourde des équipements publics de proximité suivants :
  - Maternelle Fabre
  - Groupe scolaire Trillade
  - Groupe scolaire Scheppler

[6] Ce montant comprend le coût global de d'ingénierie sous maitrise d'ouvrage du Grand Avignon (subventions ANRU non déduites)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Maternelle La Murette
- Gymnase Barbière
- Château St Chamand

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

Sans objet

9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'ANAH

La copropriété Parc Saint Roch est inscrite dans un plan de sauvegarde.
La ville d'Avignon assurera la maitrise d'ouvrage des travaux sur les espaces extérieurs. La participation de l'ANAH sur l'opération de résidentialisation de la copropriété s'élève à **686 895€.** Ce financement ne figure pas dans le tableau financier de la convention car l'opération n'est pas financée par l'ANRU.

Suite au comité de pilotage financier du plan de sauvegarde de la copropriété parc Saint Roch sur le quartier Monclar en date du 14 mai 2018, il a été validé que la copropriété assura la maitrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation qui seront réalisés sur les parties communes.
Le programme de travaux de réhabilitation pour lequel l'ANAH serait le principal financeur porte sur :

- Travaux d'amélioration énergétique complet : Isolation thermique extérieure (ITE) de l'enveloppe des bâtiments, ventilation, menuiseries.
- Conservation du mode de chauffage collectif dans les bâtiments A & B
- Remplacement de toutes des fenêtres et des portes palières intérêt commun

9.2.3 Les opérations bénéficiant de subventions de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financé par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6.
La Caisse des Dépôts soutient également le programme à travers des prêts mobilisés par les organismes HLM et dont le montant prévisionnel pour les bailleurs sociaux est à ce jour estimé à **81 499 184** €.
Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents.
Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

La Caisse des dépôts et consignations participe au financement de deux études réalisées par l'ANCT sur le secteur Olivades :

- Une étude de comportement d'achat et de programmation économique
- Une étude juridique et foncière

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Sa participation s'élève à **9 939 €**[7]**.**
La Caisse des dépôts et consignations participe également au projet de renouvellement urbain, à travers le cofinancement de la mission d'OPC Urbain / OPC inter-chantiers.
Sa participation s'élève à **262 500**[8] **€.**

9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires

9.2.4.1 Les opérations bénéficiant des cofinancements de L'ANCT

L'ANCT participe au projet de renouvellement urbain, et a réalisé et cofinancé deux études sur l'offre commerciale du secteur Olivades, pour un montant de **9 939€** :

- Une étude de comportement et de programmation
- Une étude juridique et foncière

Cette participation ne figure pas au tableau financer de la convention car ces études ne sont pas financées par l'ANRU.

Suite à ces études, l'ANCT interviendra en investissement sur la polarité commerciale Olivades, pour une opération mobilisant un volume prévisionnel de l'ANCT de **2 223 356€ HT** sur un montant total d'opération de 4 466 166 €HT, après décision du Conseil d'Administration du 26 juin 2019.

[7] Cette participation ne figure pas au tableau financier de la convention car l'opération d'ingénierie concernée n'est pas financée par l'ANRU.
[8] Cette participation ne figure pas au tableau financier de la convention car l'opération d'ingénierie concernée n'est pas financée par l'ANRU.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements de l'ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

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

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **114 594 637** comprenant **84 659 841 €** de subventions, et **29 934 796.3**€ de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **272 439**€. Cette participation ne figure pas au tableau financier de la convention car les opérations d'ingénierie concernées ne sont pas financées par l'ANRU.

  La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de **81 499 184** €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- La participation financière du département de Vaucluse s'entend pour un montant prévisionnel de **3 531 070** € pour les opérations immobilières relatives à la reconstitution de l'offre locative et de la requalification, décrites à l'article **9.1.1. 3** dénommé « les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU »
- La participation de Grand Avignon s'entend pour un montant de **10 449 107**€ dont **8 467 107€** de subventions et **1 982 000** € HT en qualité de maître d'ouvrage
- La participation de la Ville d'Avignon s'entend pour un montant de **44 195 016.5€** dont **611 391€** de subventions et **43 583 625.5€** en qualité de maître d'ouvrage
- La participation des organismes HLM (OPH Mistral Habitat, Grand Delta Habitat et Erilia) s'entend pour un montant de **147 399 246€.**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés par quartier concerné par la présente convention.

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	60 815 542	11 926 934.7	72 742 476.7
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	16 330 199	11 148 422.6	27 478 621.6
66 666 multisites	7 514 100	6 859 439	14 373 539
Totaux :	**84 659 841**	***29 934 796.3***	**114 594 637**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides du Grand Avignon

<u>Au titre du PLH (droit commun) :</u>

- Opérations de création ou d'acquisition /amélioration de logements sociaux sur la base de subvention unitaire pour les logements PLAI et PLUS. Cette aide peut donc s'appliquer sur les

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

logements fléchés en reconstitution (avec application d'un plafond de subvention par logement).

Ces subventions seront octroyées sous conditions de respecter les critères d'éligibilité édictés dans le règlement financier en vigueur.

Au titre du NPNRU :

- **Opérations de requalification de logements sociaux sur la base de subvention unitaire de 3 000€/logement.**

Ces opérations devront être compatibles aux principes de réhabilitation établis dans la convention NPNRU, objectif attendu en matière de gain énergétique : étiquette C.
En complément un bonus de 3 000€ au logement, sera étudier au cas par cas, dans le cadre des restructurations typologiques (à l'étude actuellement sur certaines résidences ciblées, caractérisées par une spécialisation typologique en grands logements).
Des contreparties en droit de réservation au sein de chaque opération réhabilitée seront probablement mobilisées par le Grand Avignon.

- **Opérations de reconstitution de logements sociaux sur la base de subvention unitaire entre 1 500€/logement pour les logements PLUS à 4 000€/logement pour les logements PLAI**

Forfait cumulable avec les aides à l'habitat du PLH citées ci-dessus.

Pour les deux opérations ci-dessus, les modalités de financement du Grand Avignon sont précisées au sein *d'un règlement financier spécifique NPNRU adopté en Conseil Communautaire le 23 juillet 2018. Ces subventions seront octroyées sous conditions de respecter les critères d'éligibilité édictés dans ledit règlement.*

- **Pour le reste des opérations pour lesquelles le Grand Avignon est co-financeur, les modalités de financement seront précisées dans des conventions financières avec les différents maitres d'ouvrage concernés.**

Article 11.6 Les modalités d'attribution et de versement des aides du département de Vaucluse

Chaque opération identifiée, au point 9.1.1.3, fera l'objet d'une demande de subvention déposée par les bailleurs sociaux. Ces demandes seront instruites et engagées conformément au Dispositif départemental en faveur de l'habitat en vigueur, en fonction des dotations disponibles. La durée de validité des subventions engagées sera de 3 ans, prorogeable jusqu'à 5 ans.
Concernant le versement des subventions, un seul acompte pourra être accordé pour les opérations de requalification, le solde sera versé au terme de l'opération, sous réserves de fournir les pièces justificatives précisées dans les délibérations notifiant l'engagement des subventions. Pour les opérations de reconstitution, le versement des subventions se fera en une fois, après la livraison des logements et sous réserves de fournir les pièces justificatives précisées dans les délibérations notifiant l'engagement des subventions.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- Etat d'avancement et qualité du relogement,
- Etat d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte locale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.
- Attractivité et mixité scolaire
- Localisation de la police nationale
- Augmentation des loyers des logements HLM réhabilités
- Suivi de la commercialisation des opérations de diversification et articulation avec les opérations de la ZAC

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

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de requestionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

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

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément au règlement financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tous moyens aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

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

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1.1 de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 19 juillet 2018 (s2/2018) et le 07/04/2016 (s2/2016) pour les opérations anticipées prévues au protocole de préfiguration, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le *31 décembre 2029* (s2/2029).

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

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[9] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

[9] Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention de l'ANRU

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TITRE V – LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit p**our une mise en ligne sur le site internet **www.anru.fr**.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

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

Article 17.2 Signalétique

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANNEXES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Date: 20/3/2020 | 14:42:52 CET

Signatures:

Le/La Président de Communauté d'Agglomération du Grand Avignon	DocuSigned by: Patrick VACARIS 1E4DBAC61A1444A...
Le/La Maire de Ville d'Avignon	DocuSigned by: Cécile HELLE 6B12C320E74E49E...
Le/La Préfet de Etat Bertrand GAUME, préfet de Vaucluse	DocuSigned by: Bertrand GAUME FE2C1E8A8F4C4E4...
Le/La Président de Département de Vaucluse Maurice CHABERT, Président du CD 84	DocuSigned by: Maurice CHABERT 30CC558ADB2D4F2...
Le/La Directeur Général de Mistral Habitat Philippe BRUNET-DEBAINES	DocuSigned by: Philippe BRUNET-DEBAINES 466CE3D7DBD7491...
Le/La Directeur Général de Erilia	DocuSigned by: Frédéric LAVERGNE 0EDDE883414D4A1...
Le/La Directeur Général de Grand Delta Habitat	DocuSigned by: Xavier SORDELET B4130A0D2BB5486...

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Le/La Directrice du renouvellement urbain de Action Logement Services par délégation du DG d'Action Logement Services	DocuSigned by: Delphine SANGODEYI 9EBEDEDBE35A40A...
Le/La Directeur Général de Unicil	DocuSigned by: Eric PINATEL D4216900BDD1460...
Le/La Directeur Territorial de Caisse des Dépôts	DocuSigned by: Christian CARIOU 294B8445BBD74EC...
Le/La Directrice Générale de ANAH	DocuSigned by: Valérie MANCRET-TAYLOR 70052D82FDDC4CA...
Le/La Président AFL de Foncière Logement	DocuSigned by: Hugues Vanel 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Directeur Général de ANCT	DocuSigned by: Yves LE BRETON 04BF6DF688F5409...
Le/La Directeur Général de ANRU	DocuSigned by: Nicolas GRIVEL B358B888D27647C...

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONVENTION PLURIANNUELLE

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU

GRAND AVIGNON

ANNEXES A – Présentation du projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Table des matières

A - Présentation du projet 3

A0 Perspectives d'Ambiance – Vues avant – après 3

A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville 11

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA .. 14

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier 16

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole) 21

A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU 25

A6 Tableau de bord des objectifs urbains des projets 26

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV 27

A8 Plan guide du projet urbain 31

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées 35

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre 49

A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification 53

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières UNICIL (Groupe Action Logement) 55

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

A - Présentation du projet

A0 Perspectives d'Ambiance – Vues avant – après



Secteur Médiathèque Avant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Secteur Médiathèque – Horizon 2030

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Secteur Trillade avant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Crédits : Passagers des villes

Secteur Trillade – Horizon 2030

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Secteur Olivades Avant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Crédits : Passagers des villes

Secteur Olivades – Horizon 2030

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Secteur St Chamand avant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

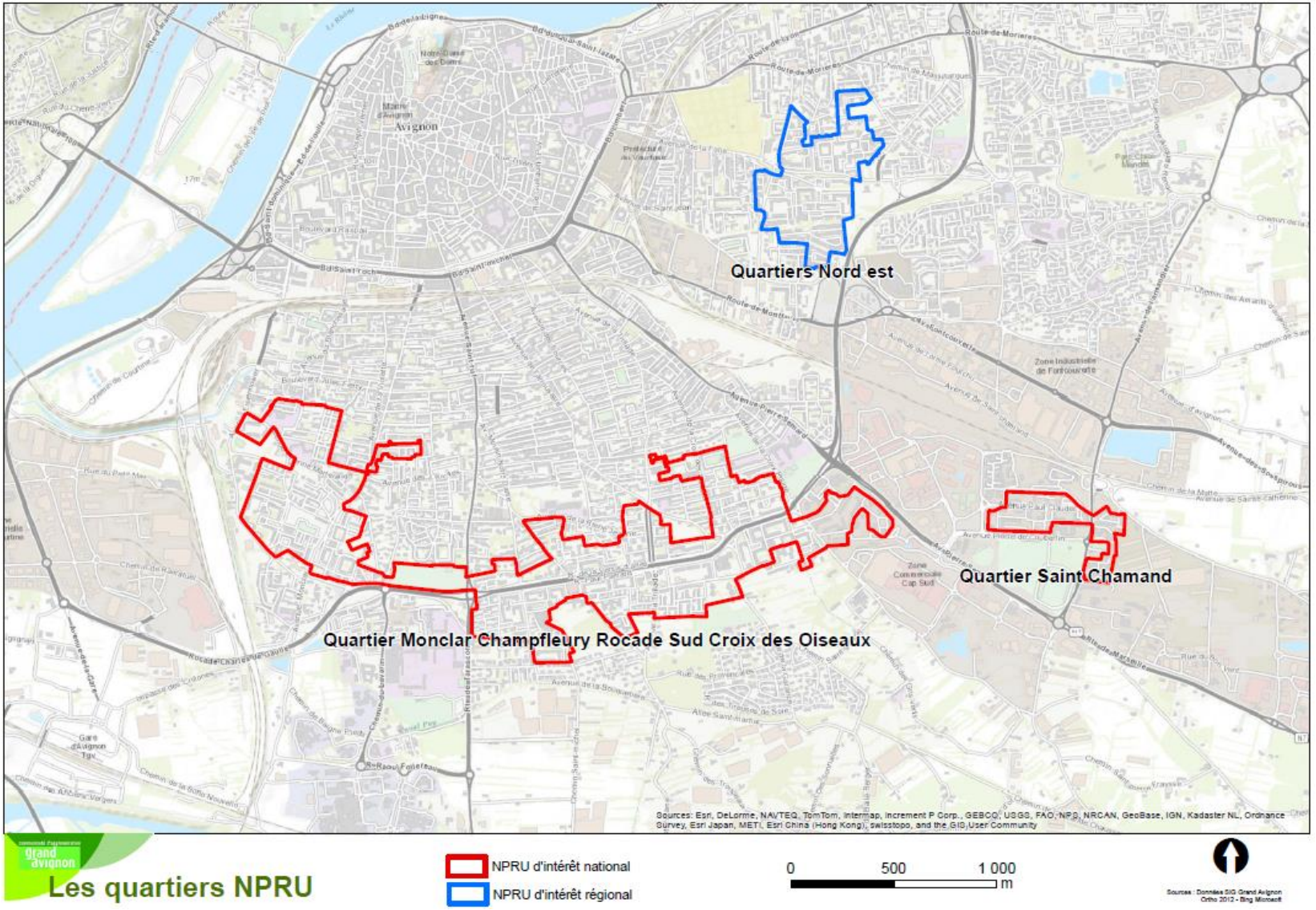


Secteur St Chamand – Horizon 2030

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



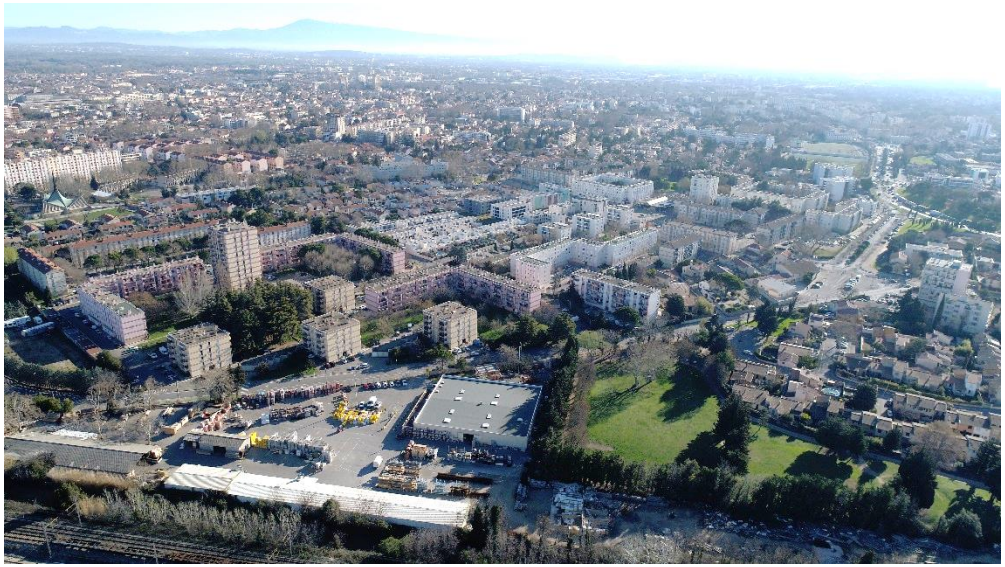
Légende:
Tramway
Bus à Haute Fréquence Chron'hop

ANNEXE 1 - PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS ET DES SÉQUENCES D'AMÉNAGEMENT

0 1000m

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Vues aériennes des quartiers (Monclar, Quartier Sud, Saint Chamand)





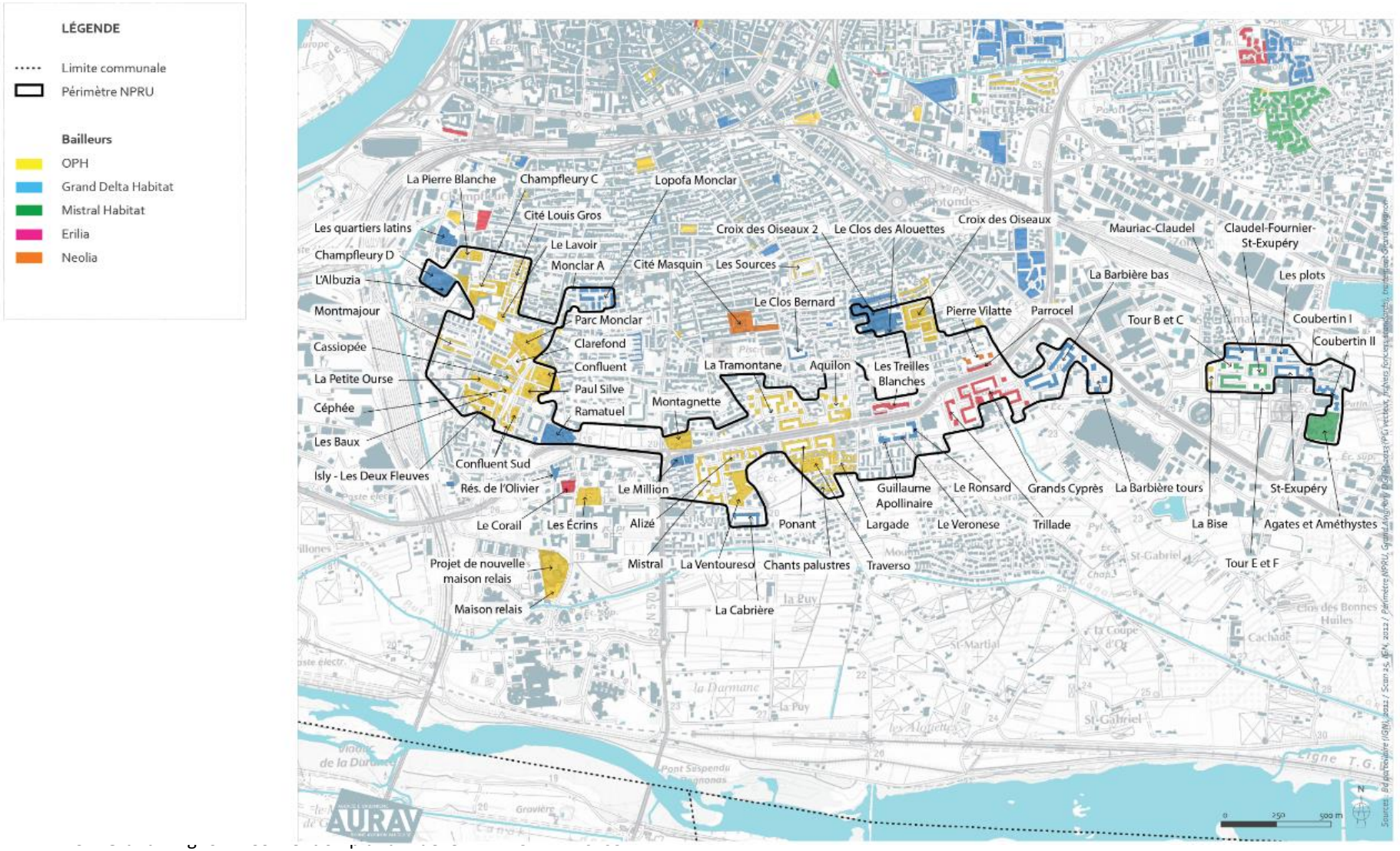


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

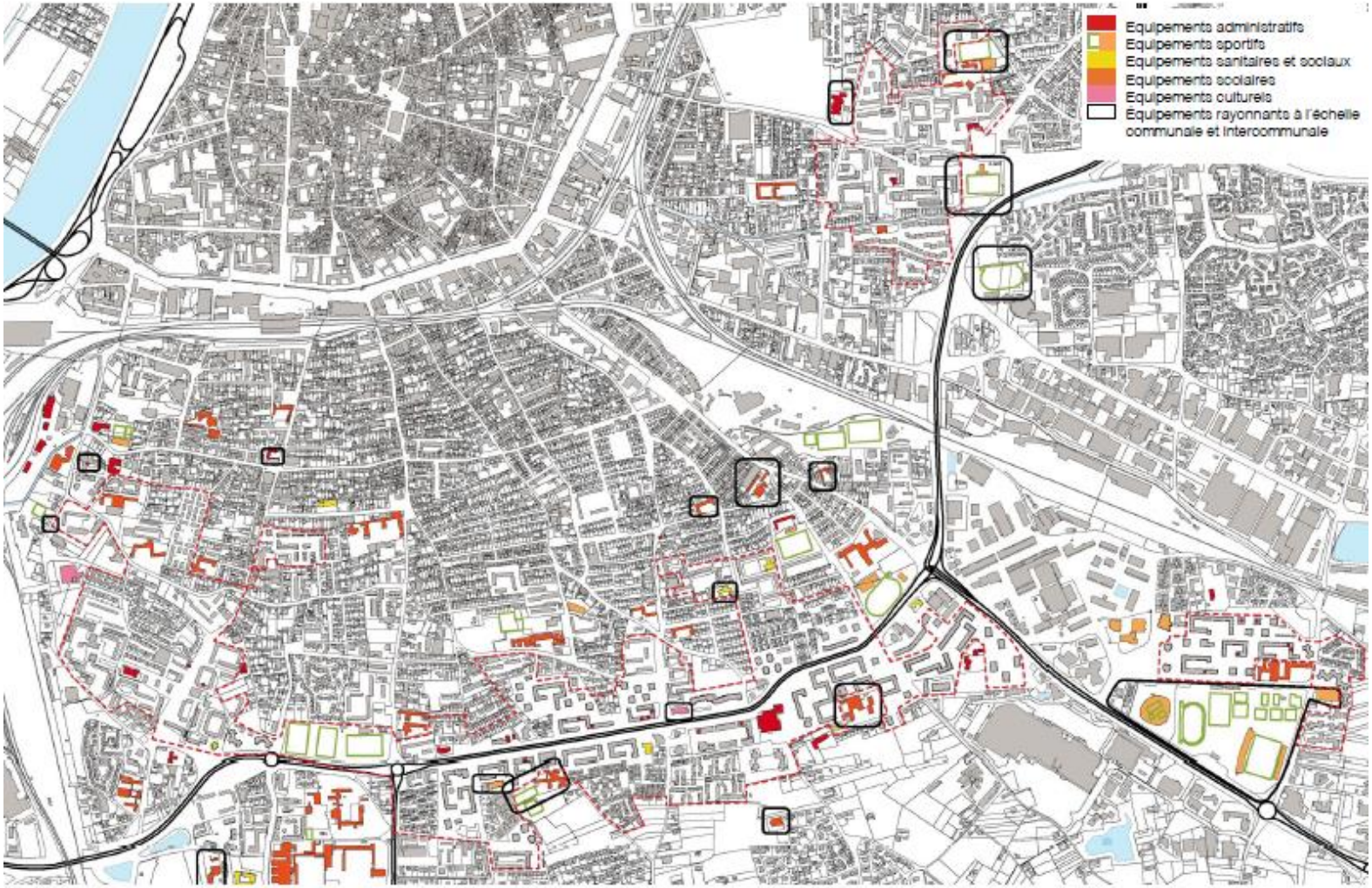
A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de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

Le parc locatif social



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Localisation des équipements

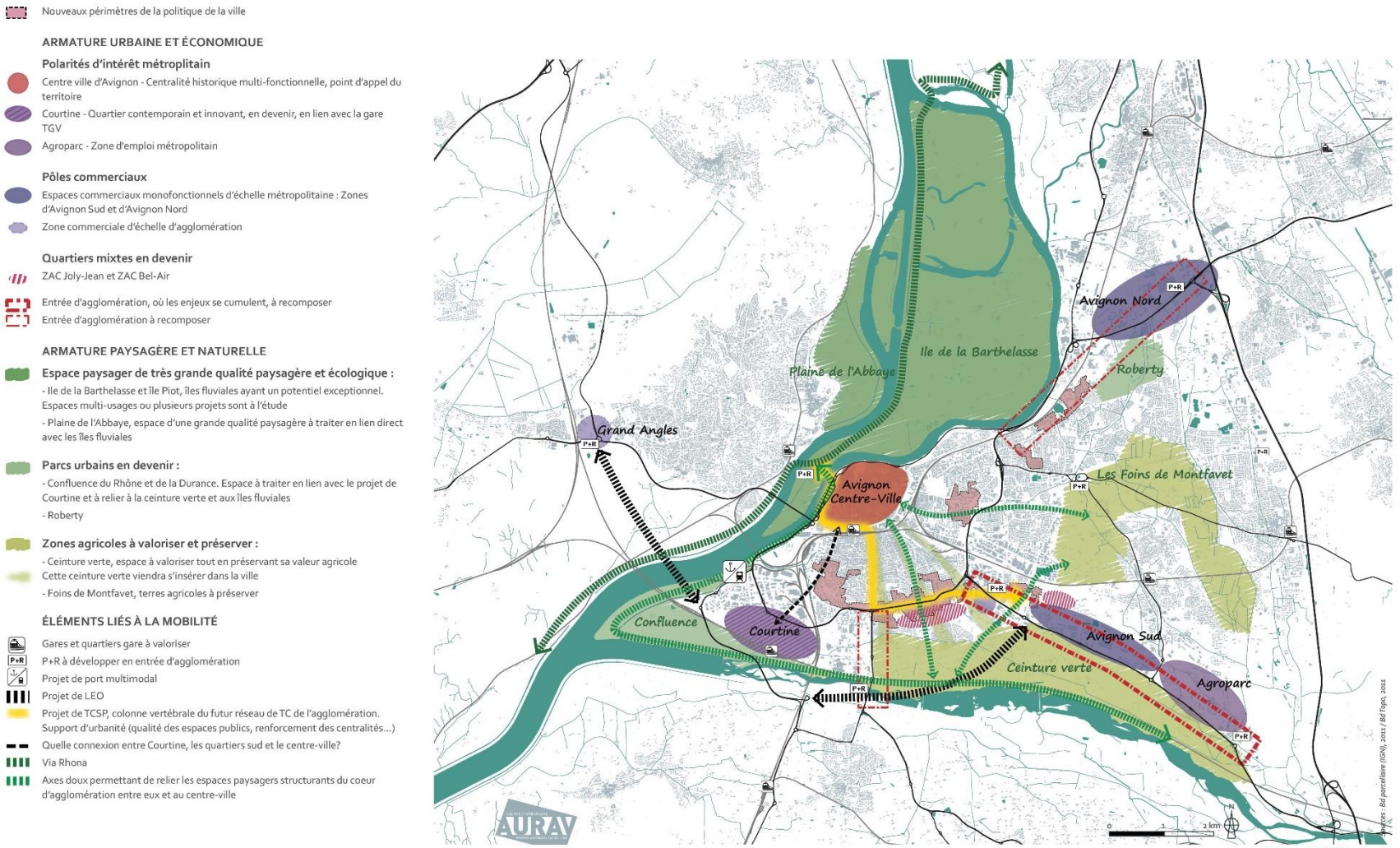


8.1 / Repérage des équipements publics
Source : AURAV - SIG

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

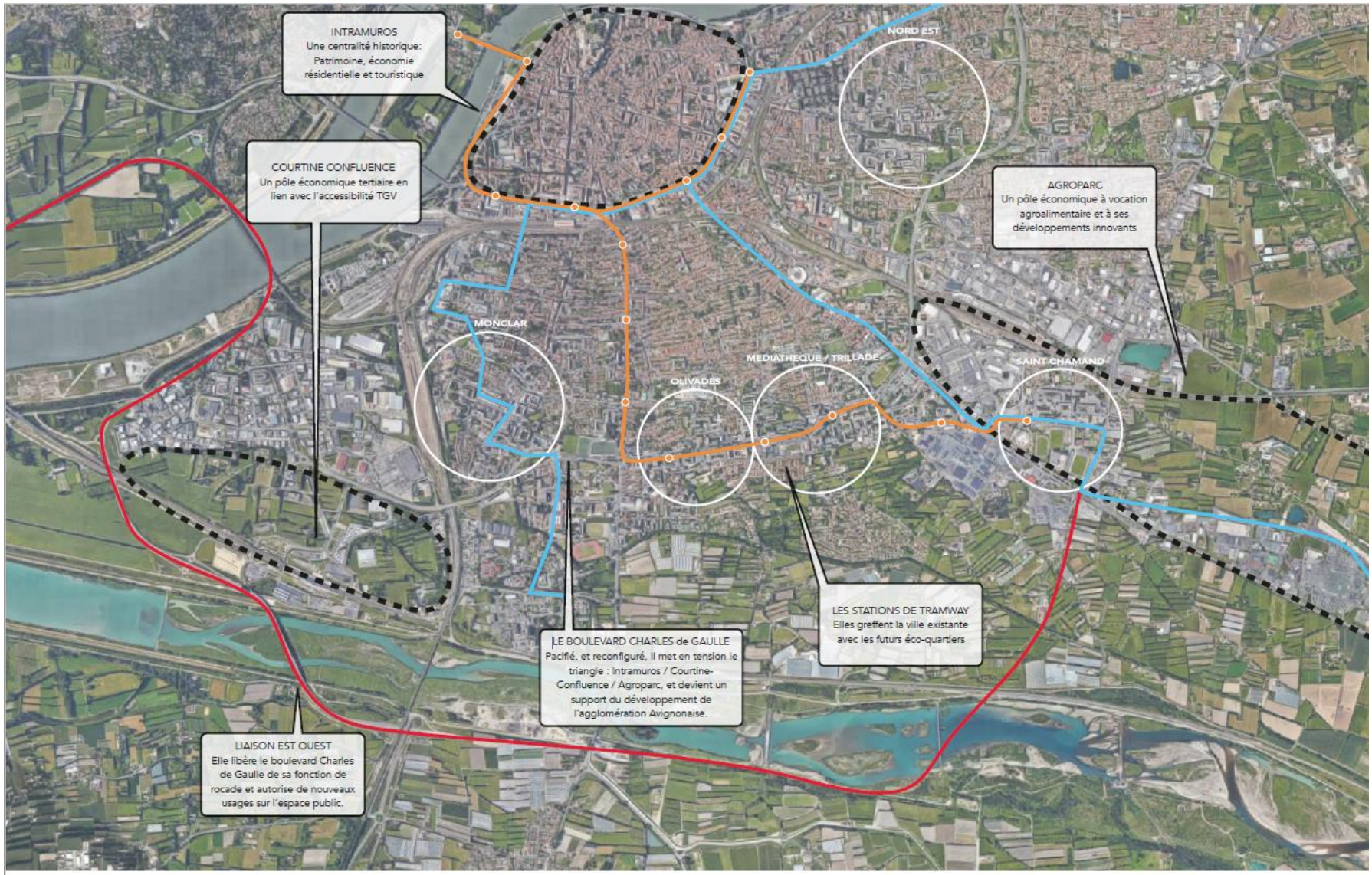
A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

Situation des quartiers dans l'agglomération et ses projets



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

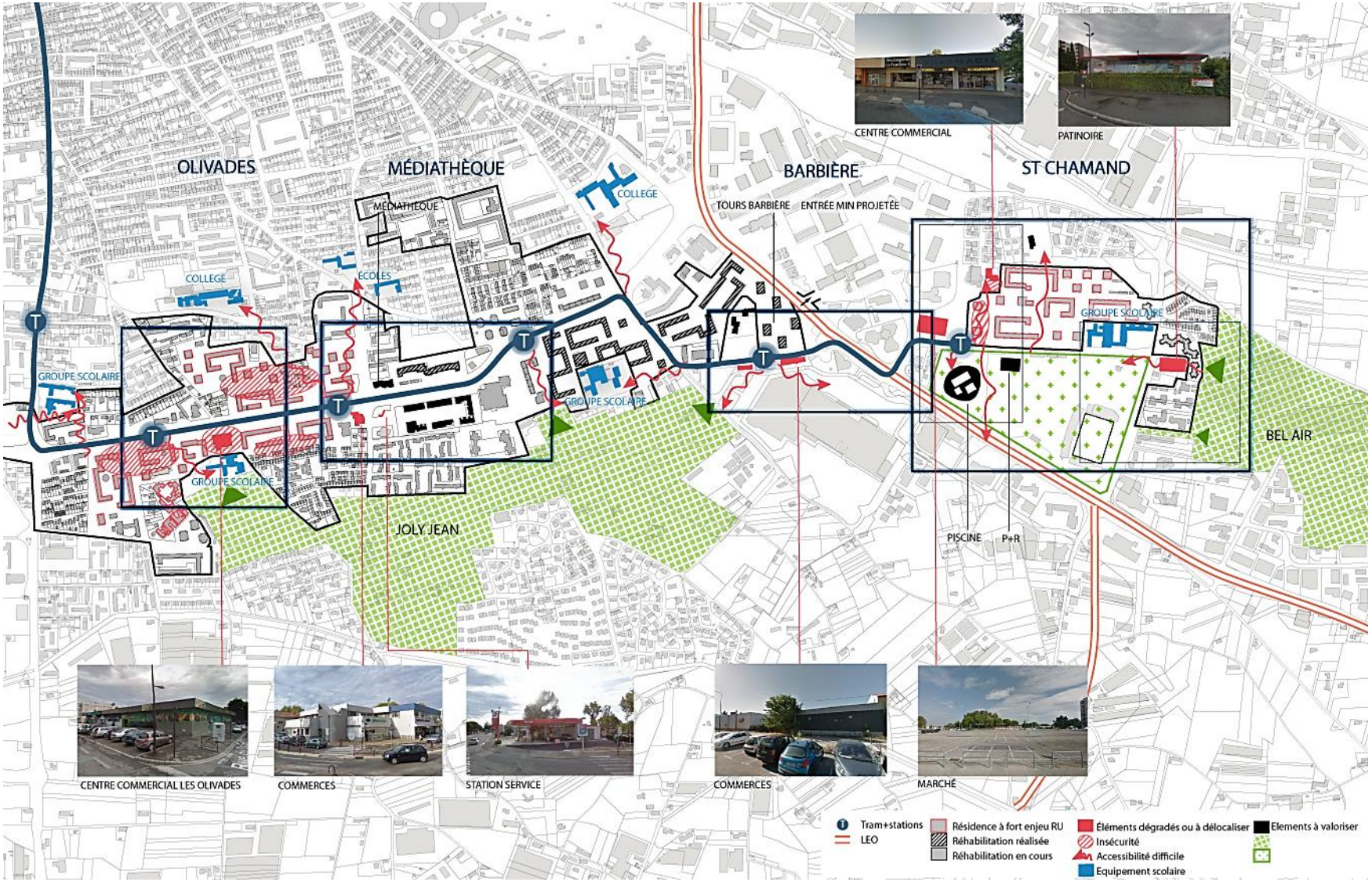


ANNEXE 3 - SCHÉMA DES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT URBAIN

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

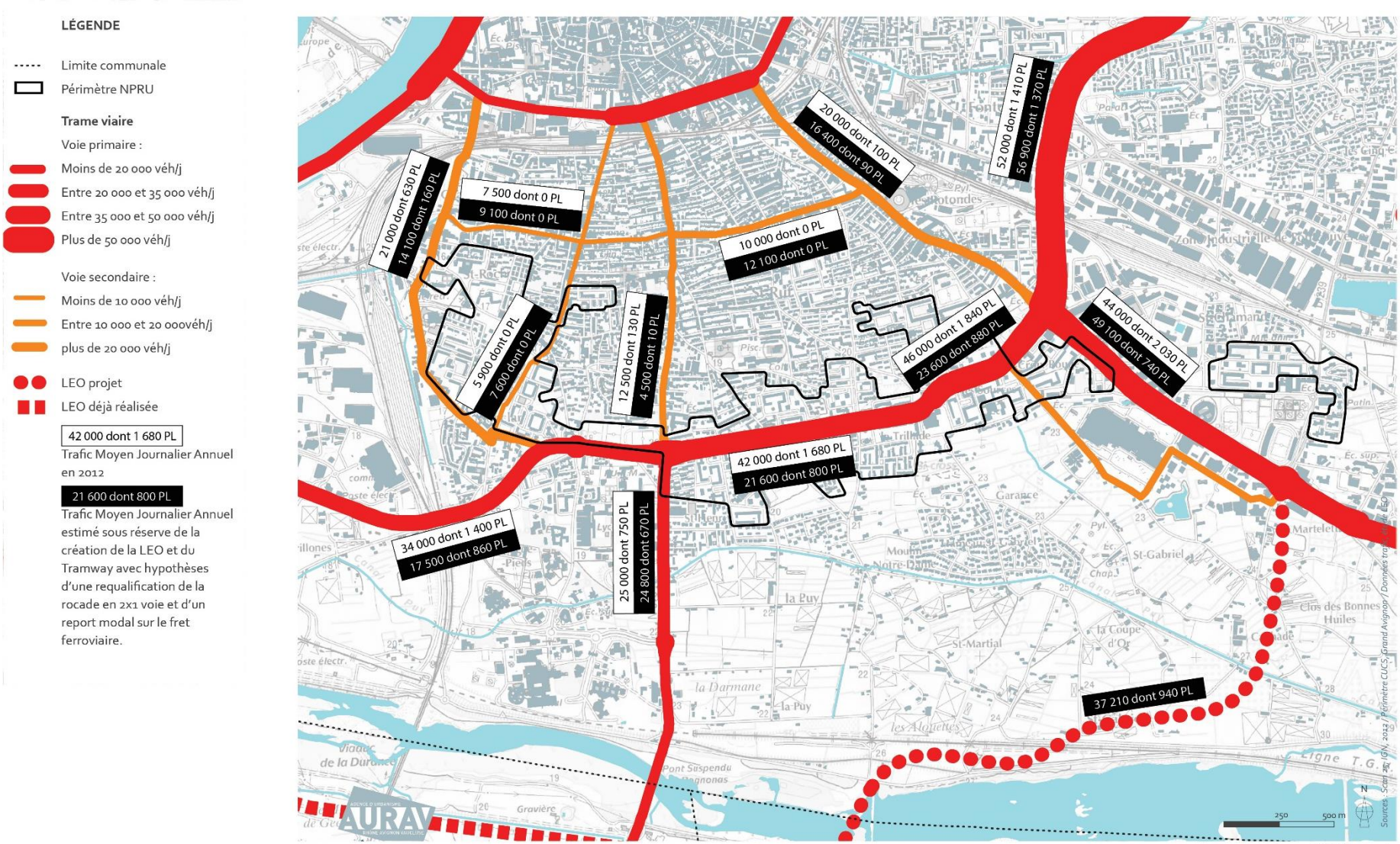
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Plan synthétique du diagnostic urbain



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

La trame viaire

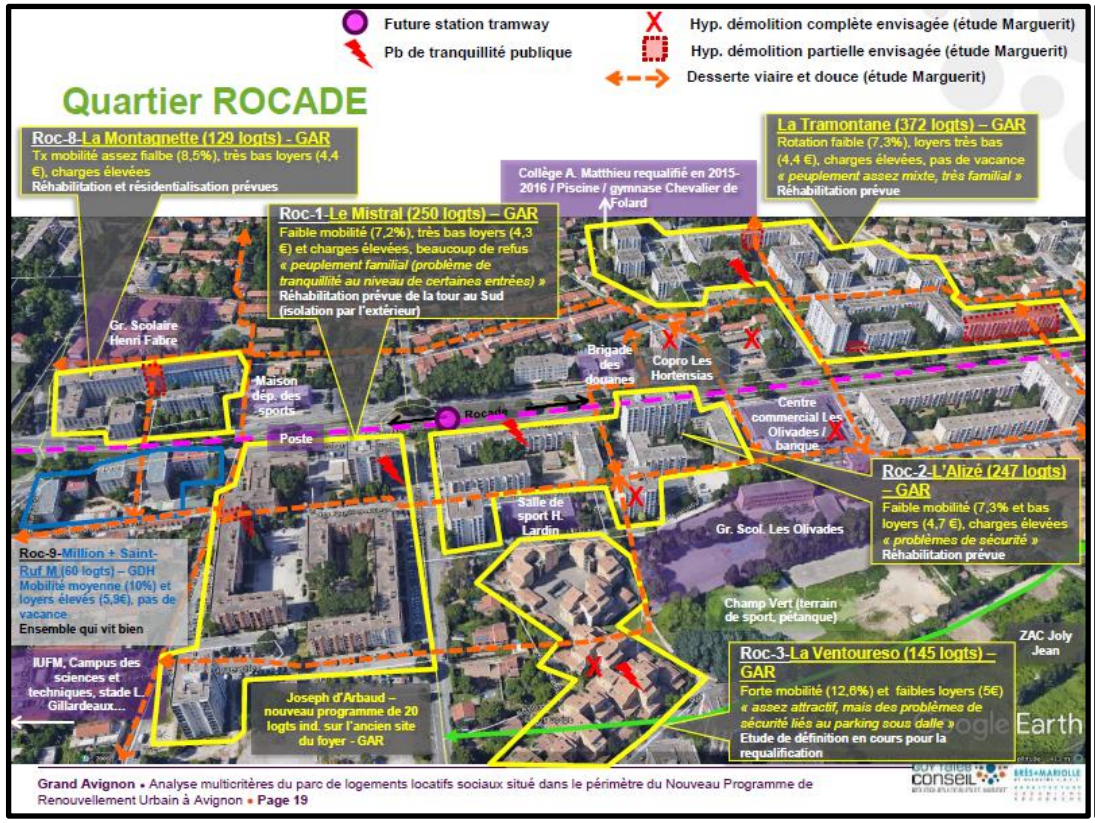


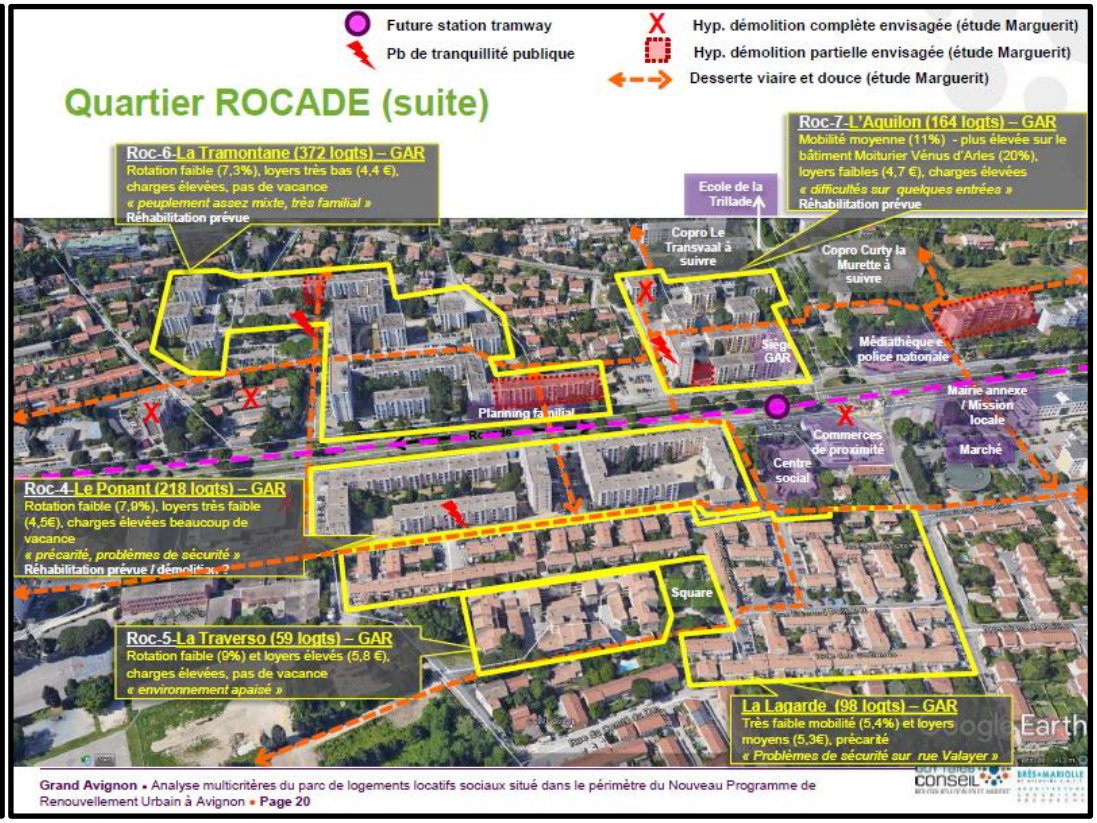
Annexe NPNRU - 2015| 5

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Synthèse graphique de l'analyse multicritères sur le parc social (1)

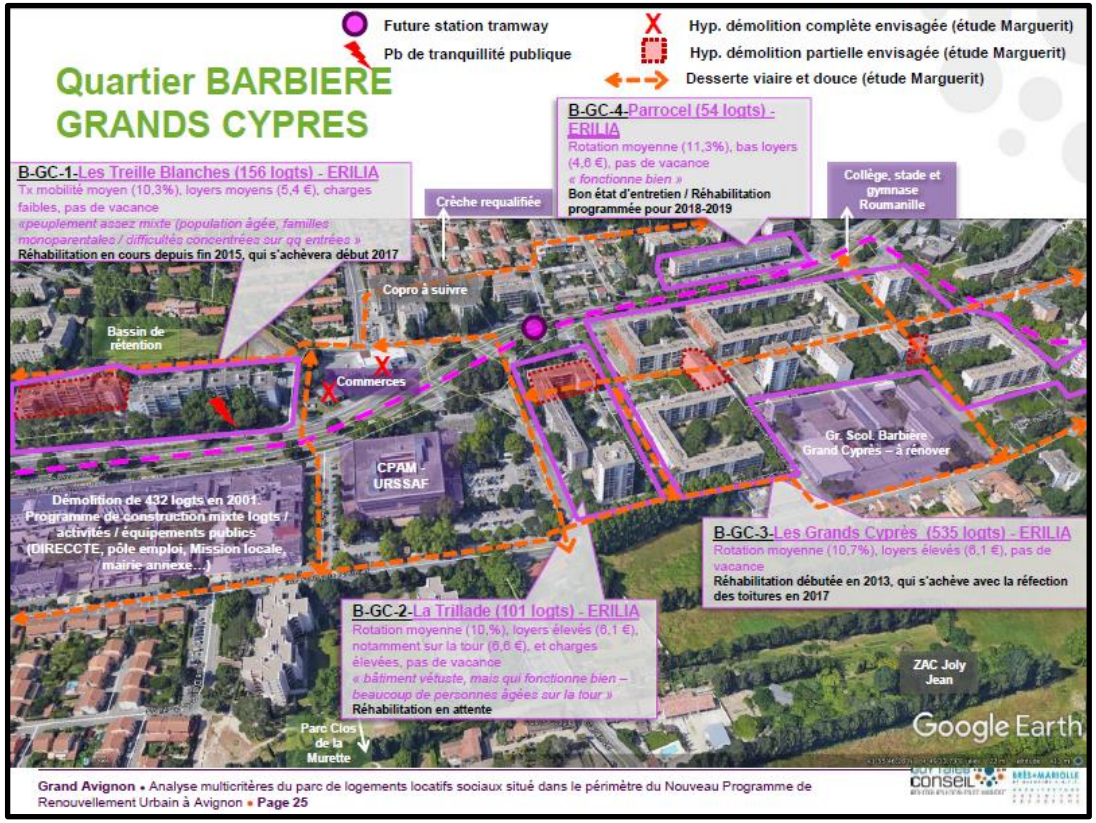


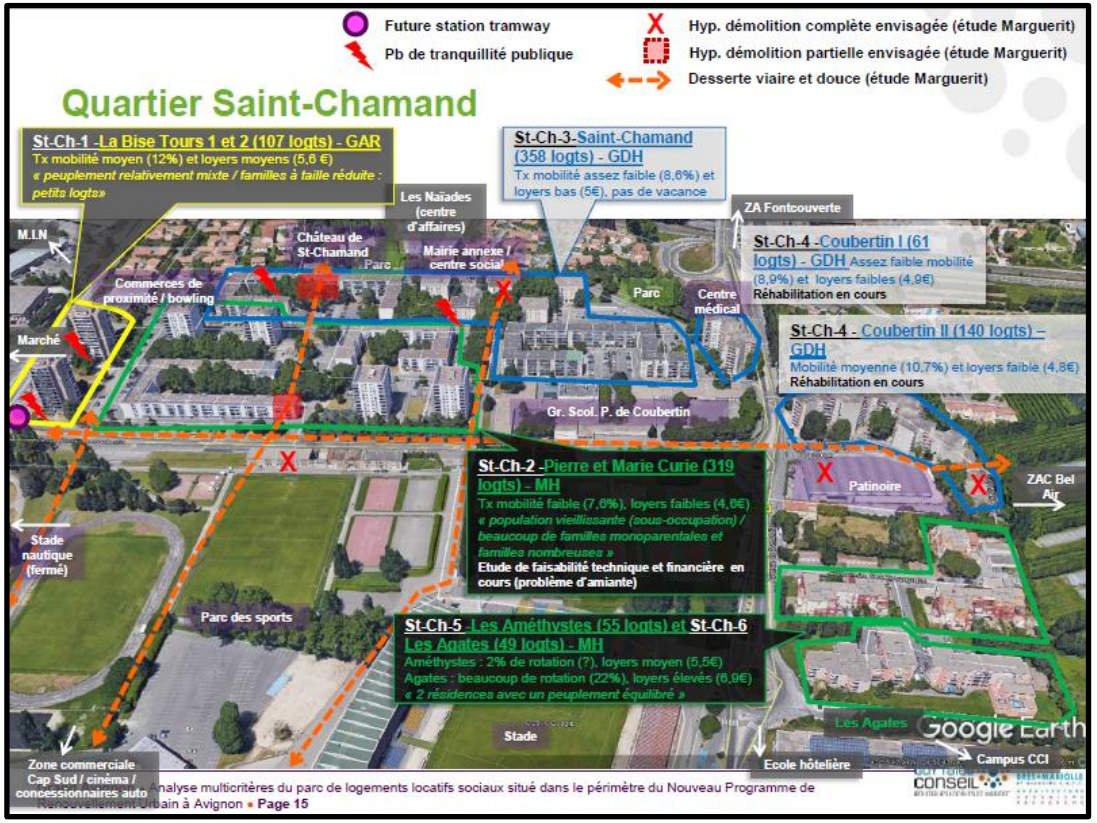


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Synthèse graphique de l'analyse multicritères sur le parc social (2)





DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

Le protocole de préfiguration du NPNRU a été signé le 9 novembre 2016, suite au comité d'engagement du 15 avril 2016 et du comité de suivi complémentaire en date du 13 juillet 2016.
La phase protocole a permis de préciser, ajuster les orientations issues de la mission d'appui confiée à l'Atelier Marguerite fin 2015, et d'affiner certains éléments de diagnostic issus du diagnostic socio-urbain réalisé par l'Agence d'Urbanisme.
Le programme d'études est détaillé dans le tableau ci-dessous.
Par ailleurs, une opération a reçu une autorisation de démarrage anticipé. Il s'agit de la réhabilitation de la tour Sud de la résidence Mistral. Celle-ci a démarré au 2ème semestre 2016, et est en cours d'achèvement.

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE NPNRU

1	**ETUDE DE DEFINITION DU PROJET D'ENSEMBLE**	**Grand Avignon**
STATUT	- Démarrage de la mission d'AMO le 16 décembre 2016 – **BET : Passagers des Villes / SCET / Inddigo / Suretis** - **En cours**	
ACTIONS	⇨ Mission sur les 3 quartiers du NPRU ⇨ Définir le projet urbain d'ensemble sur les 3 quartiers, accompagner le porteur de projet et les différentes parties prenantes dans le cheminement réflexif, participer à l'animation des temps de travail techniques partenariaux, assister le porteur de projet et les maitres d'ouvrage dans le montage opérationnel du projet, production graphique ⇨ **Organisation de 5 séminaires de travail partenarial** sur site avec le groupement de MOE urbaine jusqu'à la finalisation du projet à présenter en RTP entre janvier et avril 2017 : **→Présentation intermédiaire en COPIL du 15 février 2017** **→ COPIL 7 avril 2017** ⇨ Poursuite du travail d'élaboration du projet (séminaires et groupes de travail juillet à novembre 2018) ⇨ **Marché complémentaire novembre 2017** Copil restreint 19 décembre 2017, 6 février 2018, 15 mars 2018, 7 mai 2018 **→ COPIL 5 juin 2018 : validation finale du projet PRIN** ⇨ 2ème semestre 2018 = poursuite du travail de définition et de montage sur le projet PRIR	
2	**CO-CONSTRUCTION ET COMMUNICATION**	**Grand Avignon**
STATUT	- Démarrage de la mission d'AMO le 16 décembre 2016 – **BET : Sennse** - En cours d'achèvement (fin 1er semestre 2018)	
ACTIONS	Elaboration de la stratégie de communication et de concertation. Cette stratégie a été déclinée en deux temps : -la phase d'élaboration du projet avec un travail spécifique sur l'association des conseils citoyens dans le cadre de la mise en place d'ateliers urbains- - la mise en œuvre avec la proposition de différents supports de communication, une identité graphique propre au projet, des temps de concertation, un accompagnement sur le volet animation de la Maison des Projet. L'habitant a été au cœur de la stratégie, les actions qui seront envisagées dans le cadre du NPNRU viseront à favoriser la compréhension et l'appropriation du projet urbain	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ETUDES INSCRITES AU PROTOCOLE

3	**ETUDE MULTICRITERE SUR LE PARC LLS**	**Grand Avignon**	
STATUT	- Etude lancée au mois d'aout 2016 – **BET : Guy Taïeb Conseil** - Achevée		
ACTIONS	⇨ Objectif : Sur la base d'un faisceau de critères d'analyses multi-champs, identifier les potentiels d'évolution du parc HLM ⇨ Présentation par GTC des préconisations de l'étude multi critères du parc social d'Avignon pour intégration dans les études de l'AMO pour la définition du projet urbain (le 8 février 2017). Cette étude a permis de conforter certains choix de démolition, d'en affirmer d'autres en objectivant de manière précise l'état des lieux du parc social, son insertion dans l'environnement, sa situation urbaine et socioéconomique.		
4	**ETUDE DE DIVERSIFICATION ET D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET ECONOMIQUE**	**Grand Avignon**	
STATUT	- Etude lancée au mois d'aout 2016 – **BET : SCET + Passagers des Villes** - Achevée au 1er semestre 2017		
ACTIONS	⇨ Cette étude a porté sur deux volets : la diversification résidentielle dans les quartiers et la mixité fonctionnelle et commerciale. Il s'est agi de repérer le foncier mutable disponible, de déterminer des produits à développer à la fois en matière d'habitat et d'activités économiques, tenant compte des situations existantes et des infrastructures présentes sur ou à proximité des sites en renouvellement urbain. L'articulation avec les zones d'aménagement concerté a été prise en compte.		
5	**VEILLE ET DEFINITION D'UNE STRATEGIE SUR LES COPROPRIETES**	**Grand Avignon**	
STATUT	- Mission lancée au 1er semestre 2017, en cours – **BET : Citémétrie** - En cours		
ACTIONS	⇨ Démarrage effectif du POPAC avril 2017 ⇨ Analyse prioritaire des 15 copropriétés repérées comme fragiles sur le périmètre du NPRU, analyse multicritères sur deux copropriétés en difficulté : Hortensias (QPV Sud) et Clos des Fontaines (QPV Nord-Est)		
6	**ETUDE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**	**Ville d'Avignon**	
STATUT	- Etude lancée au 1er semestre 2018 – **BET : Inddigo** - Achevée (tranche ferme)		
ACTIONS	⇨ Identification du potentiel d'optimisation et de verdissement des réseaux de chaleur présents sur les quartiers Sud, St Chamand, et Nord-Est ; anticiper les conséquences des nombreuses démolitions de LLS sur les QPV en recherchant des capaciés de développement in situ ou en frange.		
7	**ETUDE DE PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET DE PROXIMITE**	**Ville d'Avignon**	
VOLET 1 : Equipements scolaires			
STATUT	- Etude réalisée au 1er semestre 2017 – **BET : Demo et Stratégie**		
ACTIONS	⇨ Objectifs : étudier les besoins en accueil scolaire, analyser la carte scolaire et étudier les possibilités, les besoins en nouveaux équipements et/ou extension des bâtiments actuels ⇨ Cette étude a permis de déterminer les besoins en rénovation, restructuration, extension des groupes scolaires situés dans le périmètre du NPNRU, et de déterminer les priorités d'intervention en termes de calendrier, et d'enjeux. L'anticipation de la démographie scolaire liée notamment aux livraisons de programmes immobiliers neufs dans les secteurs de ZAC a été prise en compte.		

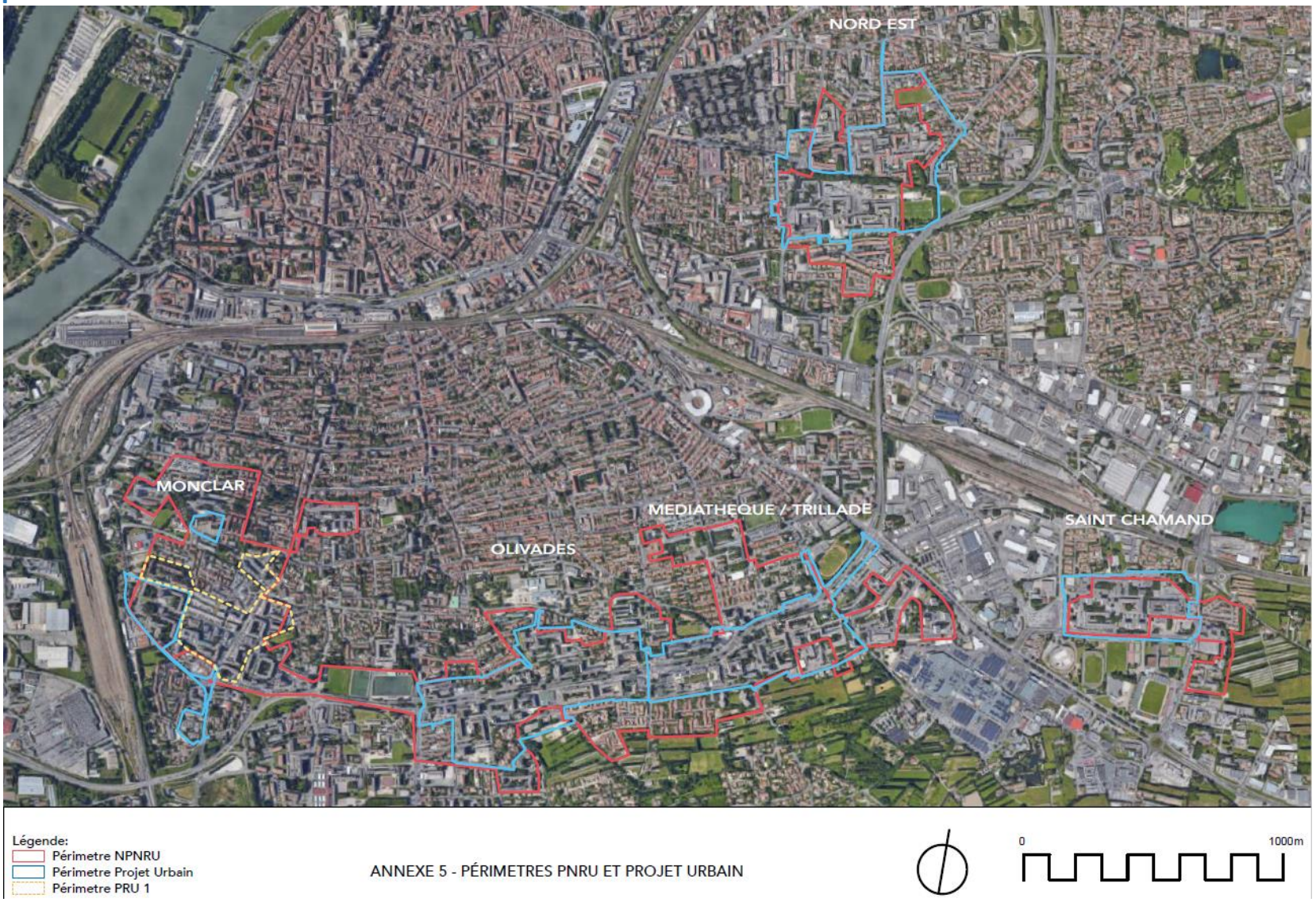
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

VOLET 2 : Equipements de proximité			
STATUT	- Etude réalisée au 1er semestre 2017 – **BET : Citae**		
ACTIONS	⇨ Objectifs : ○ Réaliser 27 diagnostics de performance énergétique sur des équipements municipaux dont 20 dans le périmètre NPRU et une majorité d'école ○ Etablir un programme de travaux jusqu'en 2019 ⇨ Cette étude a permis de déterminer les priorités d'intervention sur les différents équipements municipaux (hors écoles), qui sont inscrits dans le projet NPNRU.		
8	**PARC DES SPORTS : ETUDE DE RESTRUCTURATION DES EQUIPEMENTS SPORTIFS – QPV QUARTIER SAINT-CHAMAND**	**Ville d'Avignon**	
STATUT	- Etude réalisée au 1er semestre 2017 – **BET : Agence d'Urbanisme (AURAV)**		
ACTIONS	⇨ Etude de restructuration visant à développer les porosités de ce vaste espace ludique et sportif, pour mieux le connecter au quartier en tenant compte des infrastructures du tramway, et en répondant aux enjeux de désenclavement de Saint Chamand et de diversification fonctionnelle et sociale.		
9	**MEDIATHEQUE JEAN-LOUIS BARRAULT : ETUDE DE PROGRAMMATION – QPV QUARTIER SUD**	**Ville d'Avignon**	
STATUT	- Etude réalisée au 1er semestre 2017 - **BET : ACAU architecte et DADU programmation**		
ACTIONS	⇨ L'objectif de cette étude était de déterminer un programme de revalorisation et d'évolution de la médiathèque afin que cet équipement majeur dans le grand quartier sud d'Avignon retrouve une place de choix, redevienne un élément d'attractif générateur de mixité, moderne, emblème du projet éducatif et culturel de ce territoire.		
10	**ETUDE PRE-OPERATIONNELLE PARC-SAINT-ROCH – QPV QUARTIER SUD**	**Ville d'Avignon**	
STATUT	⇨ Etude réalisée en 2016 - **BET : Citémétrie** : un plan de sauvegarde est lancé sur cette copropriété (quartier Monclar)		
ACTIONS	⇨ Cette étude pré-opérationnelle a conclu au besoin de lancer un plan de sauvegarde sur cette copropriété en grande difficulté située dans le quartier Monclar. Ce dispositif est en cours d'élaboration, le plan de financement des travaux devrait être bouclé à l'automne 2018. Des temps d'échange entre le BET Citémtérie et l'équipe du NPNRU du Grand Avignon ont été mis en place afin d'articuler l'intervention spécifique liée au plan de sauvegarde et les intervention urbaine au titre du NPNRU sur les espaces extérieurs.		
11	**LA VENTOURESO : ETUDE TECHNIQUE, URBAINE ET SOCIALE - QPV QUARTIER SUD**	**Grand Avignon Résidences**	
STATUT	⇨ Etude réalisée au 2ème semestre 2016 - **BET : CP Architectes / Lieux Dits**		
ACTIONS	⇨ Cette étude portait sur la résidence Ventoureso dont l'architecture et les caractéristiques constructives sont assez particulières et ont très mal vieilli. Elle a proposé plusieurs scénarii d'évolution de cette ensemble immobilier (de la restructuration à la démolition partielle). In fine les acteurs publics, pour des raisons notamment urbanistiques, ont souhaité procéder à la démolition complète de la Ventoureso. Mais la démolition étant prévue en deux tranches, l'étude a permis de faire travailler une équipe de maitrise d'œuvre sur l'identification de travaux d'attente indispensable à envisager pour maintenir ce patrimoine et des habitants dans des conditions de vie correctes d'ici la fin de l'opération de démolition.		

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

A6 Tableau de bord des objectifs urbains des projets

grand avignon

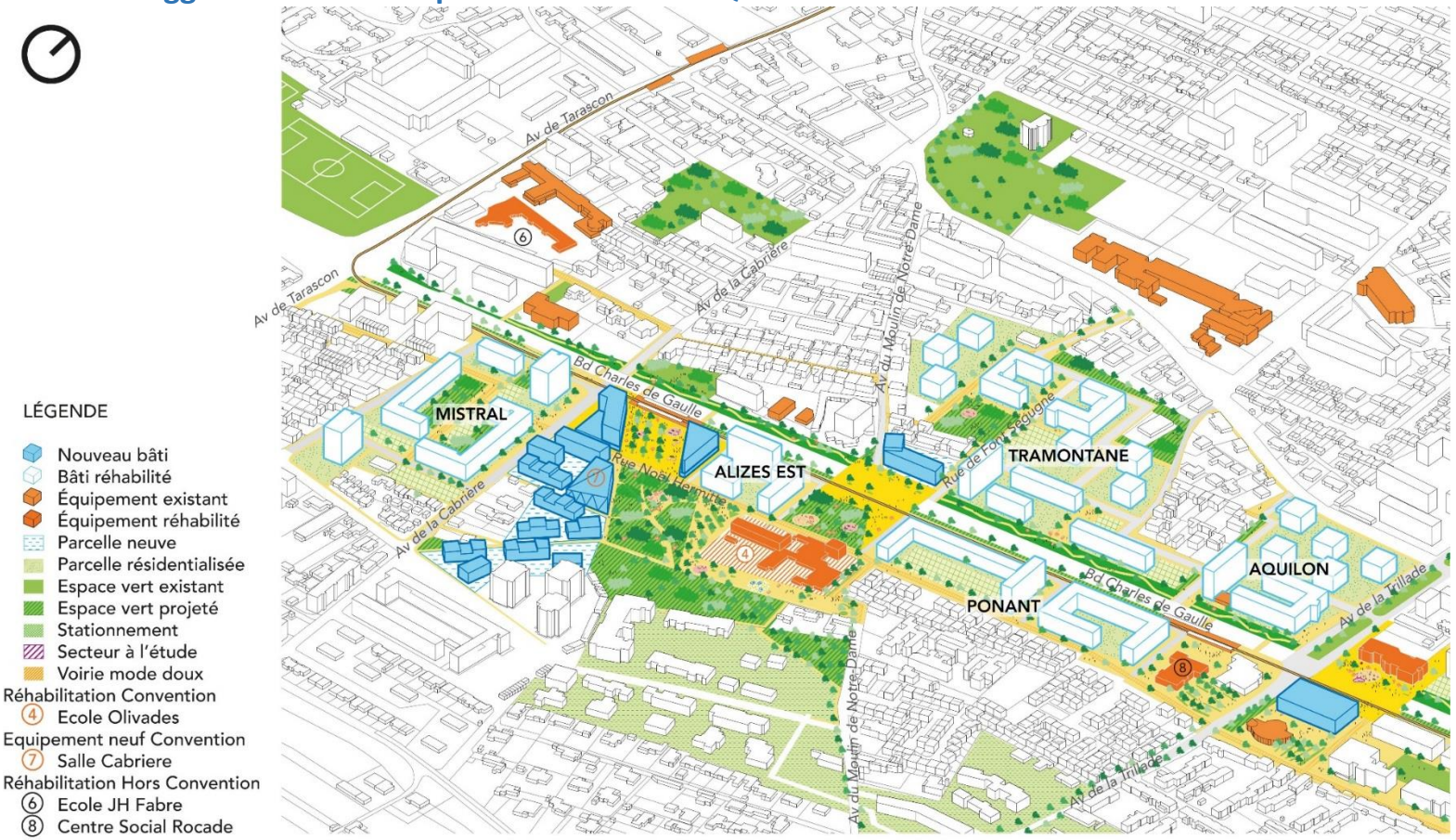
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du NPNRU Avignon (indicateurs d'évaluation)

THEMATIQUES NPNRU (classées par ordre de priorité)	Expliciter les enjeux et objectifs du PRU	Indicateurs (classés par ordre de priorité décroissant)	Objectifs recherchés	Méthode de calcul	T0		Valeur cible à la fin de la convention	Sources	Echelle d'observation				Échéance	Lien avec une autre politique publique	détenteur données
					Indicateurs	Année de la donnée			QPV	IRIS INSEE ou bande de 300mètres	Ville	GA			
Augmenter la diversité de l'habitat	L'agglomération avignonnaise présente un parc social ancien et dégualifié qui est ultra-majoritairement concentré dans les QVP centre. L'enjeu est de rééquilibrer l'offre de LLS à l'échelle de la Ville.	Part de logements sociaux parmi les résidences principales	Mesurer la diversité de l'offre de logements	La part de LLS correspond au rapport entre le nombre de résidences principales HLM et le nombre total de résidences principales, tous deux renseignés dans le RP (Recensement Population INSEE). %LLS = LLS_Q/RP_Ville	Rocade sud:68,4 % St Chamand = 96 %	2017	2033: Rocade Sud: 68,4 % >> 61 % St Chamand = 96 % >> 73,4 %	RPLS insee	X	X	X		AN	PLH	GA
		Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération sur les quartier NPRU	Mesurer la diversité de l'offre de logements à l'échelle des quartiers et l'équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération	La part de LLS correspond au rapport entre le nombre de LLS présents à l'échelle des quartiers NPRU et le nombre de LLS à l'échelle de l'agglomération (données renseignées dans le RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social). %LLS_Q/EPCI = LLS_Q/ LLS_EPCI	53%	2017	2024: 43%	RPLS INSEE	X			X	AN	PLH	GA
		Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération : écart entre le loyen moyen /m2 de SH des LLS de l'agglomération (hors qpv) et le loyen moyen /m2 de SH des LLS sur les quartiers	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de LLS à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier	Rapport entre le nombre de LLS dont les loyers/m² dans l'agglomération et celui dans les quartiers	niveau de loyer: 5€/m2 Hors QPV: 6€€/m2	2017	réduction de l'écart de - 0,5€%/m2/	RPLS INSEE	X			X	AN	PLH	GA
Renforcer l'ouverture du quartier, ainsi que le développement des mobilités douces et en transports en commun des habitants	L'enjeu est de proposer une véritable mise en valeur de la voirie à destination de nouveaux usages (promenades, jeux...) et des déplacements en mode actif	Linéaire créé pour les modes doux (en kilomètre.) : pistes cyclables (PDU).	Suivre la réalisation des aménagements permettant de développer la mobilité douces des habitants et de permettre des ouvertures vers les autres quartiers		63	2017	200	Ville Grand Avignon SPL	X				AN	PDU	GA
	L'enjeu est de proposer une véritable mise en valeur de la voirie à destination de nouveaux usages (promenades, jeux...) et des déplacements en mode actif	Linéaire créé pour les modes doux (en kilomètre.) : trottoirs et cheminements piétons (Ville- bilan d'aménagement)	Suivre la réalisation des aménagements permettant de développer la mobilité douces des habitants et de permettre des ouvertures vers les autres quartiers		Néant	Néant		ville SPL	X				?		Ville
	L'enjeu est de développer une offre de transports en commun performante pour les habitants et permettre de désenclaver les quartiers	Desserte du quartier en transports collectifs lourds : tramway et bus à haut niveau de fréquence	Diversifier les modes de transports	fréquentation des arrêts	4 500 montées/jour	2017	+50% (tram + chron'hop en 2025)	Grand Avignon TCRA	X				AN	PDU	GA
Améliorer la qualité de vie urbaine des habitants	L'enjeu est de renforcer la qualité de vie urbaine des espaces publics des quartiers par un aménagement paysager riche autant par sa diversité que par sa qualité. Ces espaces paysagers ont également pour rôle d'assurer une continuité entre l'espace public et privé.	Surface d'espaces publics créés / réhabilités	Suivre la mise en œuvre de l'opération d'ensemble et l'amélioration du cadre de vie des habitants	Rapport entre la surface de m² d'espaces publics créés / réhabilités et la surface initiale	Néant	NC		ville bilan d'aménagement/SPL	X				3 ANS		ville
		réaménager la rocade en boulevard urbain apaisé	trafic sur l'axe TMJA (véhicules légers et lourds)		40000	2017	20000	Ville			X		An	PDU	ville
Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	Les quartiers Sud et Saint-Chamand accueillent de nombreux équipements économiques qui fonctionnent plutôt bien. L'enjeu est de développer et de redynamiser les équipements qui en ont besoin. Par ailleurs, l'enjeu est de conforter le développement économique tertiaire présent sur le secteur Médiathèque - Trillade. Enfin, il s'agira d'intervenir sur l'armature commerciale de proximité, majoritairement en déshérence sur le périmètre NPNRU.	Diversité de l'offre commerciale dans le quartier	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers	Rapport entre le nombre de commerces de première nécessité en activité dans le quartier (de base, de fréquentation quotidienne) et le nombre total de commerces occupé %_Commerces_Bases + LSA / total occupé (hors marchand)	IRIS St chamand : 11% IRIS Rocade sud Barrière: 49%	2018	A definir	EPARECA INSEE		X			2-3 ANS		GA
Favoriser l'efficacité énergétique	Le projet de rénovation porte l'ambition de favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments rénovés	Consommation énergétique des logements impactés par le projet : estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique	Moyenne estimative (et non réelle) de la consommation énergétique des logements impactés par le projet exprimé en KWh/ m² / an.	NC	NC		bailleurs	X				2-3 ANS		BAILLEURS VILLE
		Consommation énergétique des équipements impactés par le projet : estimation de la consommation énergétique moyenne des équipements impactés par le projet	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique	Moyenne estimative (et non réelle) de la consommation énergétique des équipements impactés par le projet exprimé en KWh/ m² / an.	NC	NC		ville	X				2-3 ANS		VILLE

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

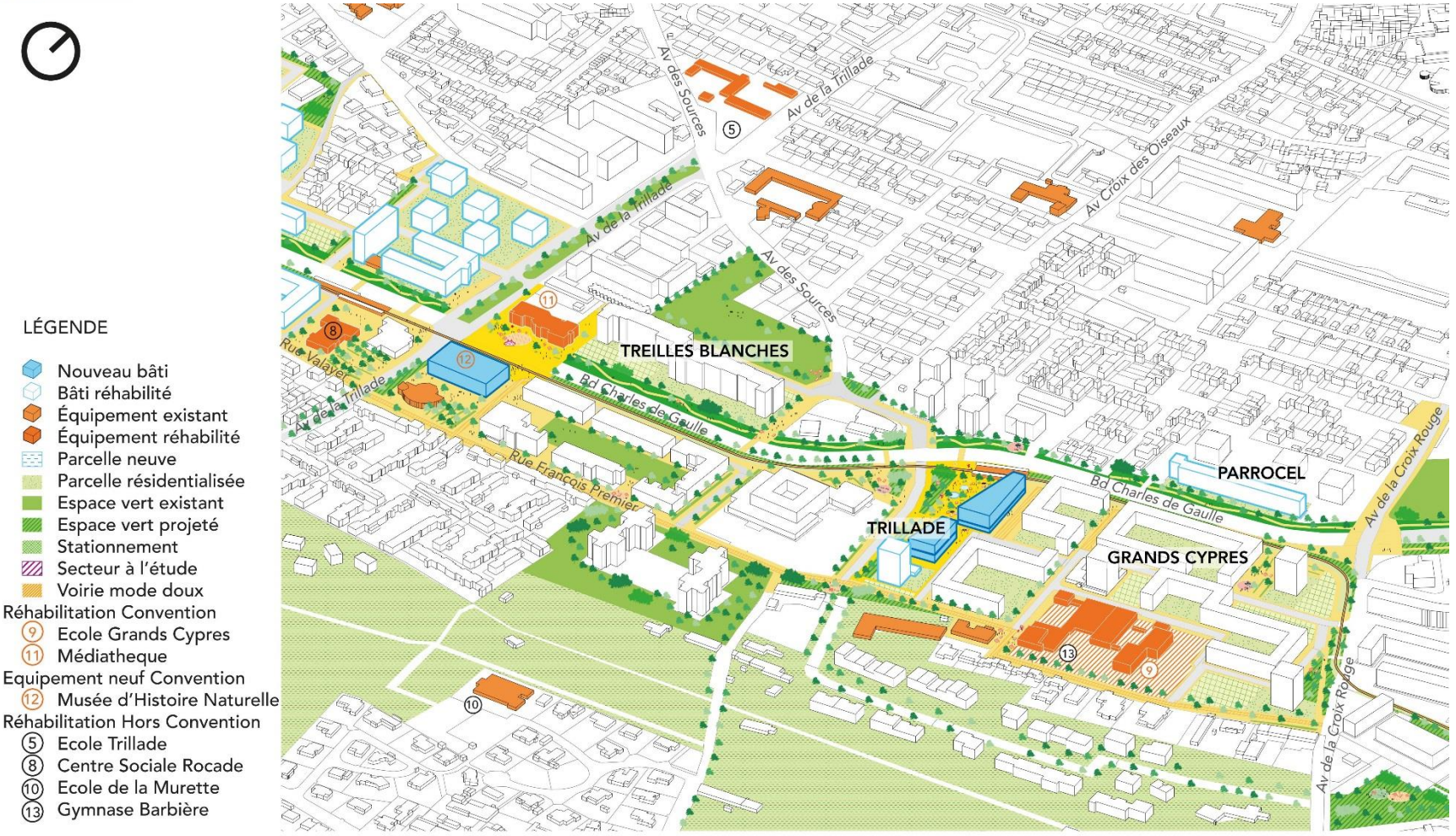
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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



ANNEXE 7 - OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES - SECTEUR OLIVADES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



ANNEXE 7 - OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES - SECTEUR MÉDIATHÈQUE

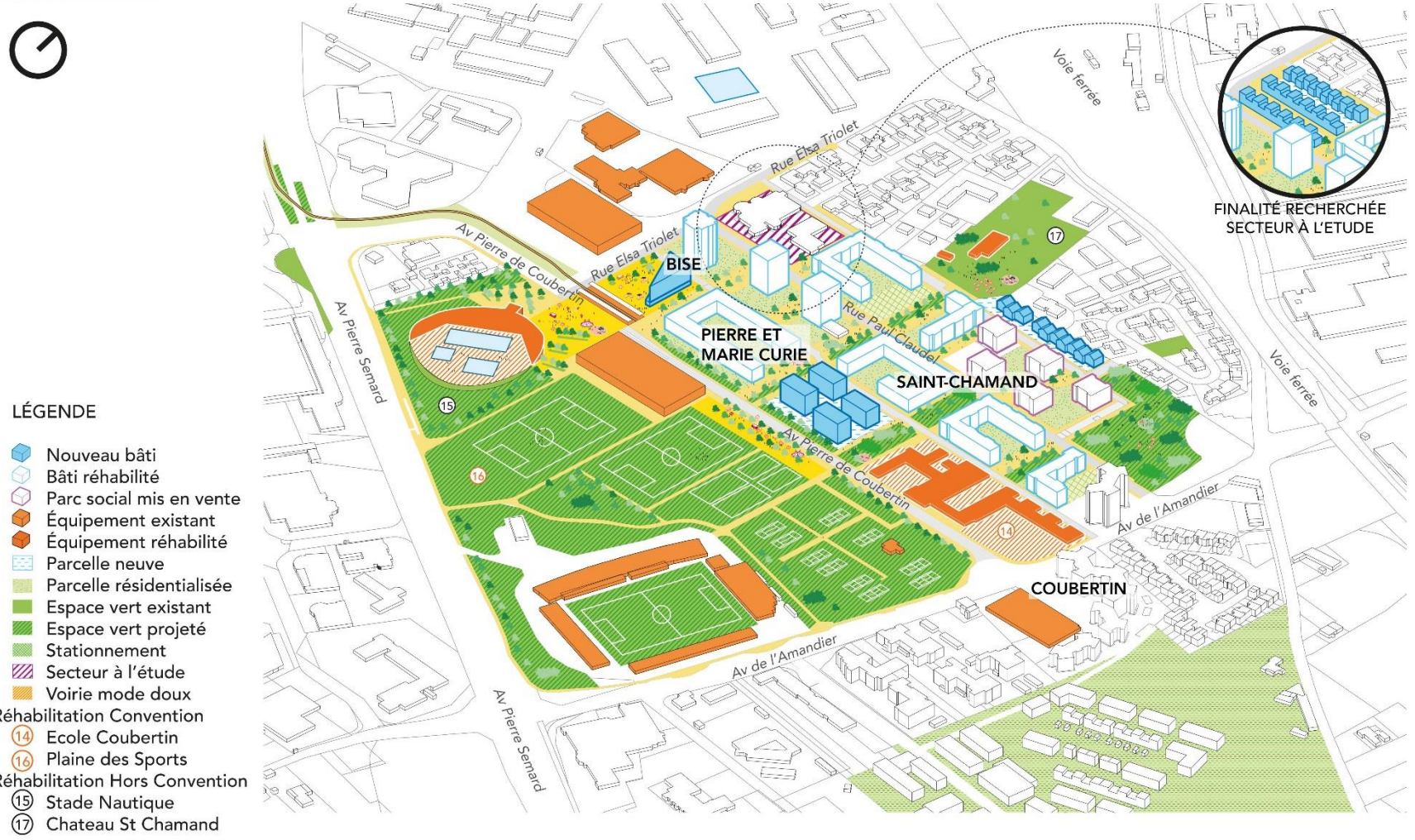
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



ANNEXE 7 - OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES - SECTEUR MONCLAR

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



ANNEXE 7 - OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES - SECTEUR SAINT-CHAMAND

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

A8 Plan guide du projet urbain



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

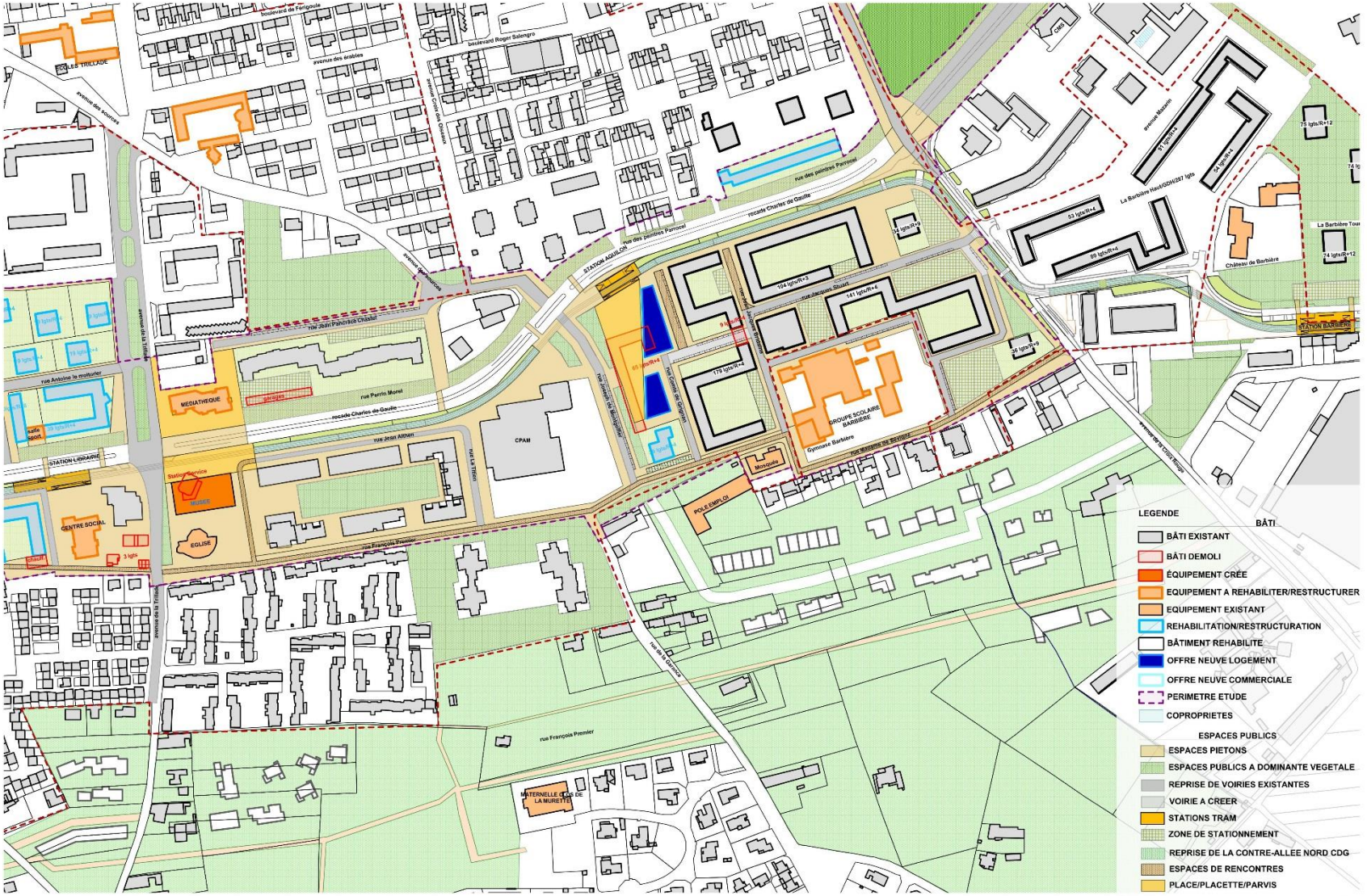
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



ANNEXE 8 - PLAN GUIDE - SECTEUR OLIVADES

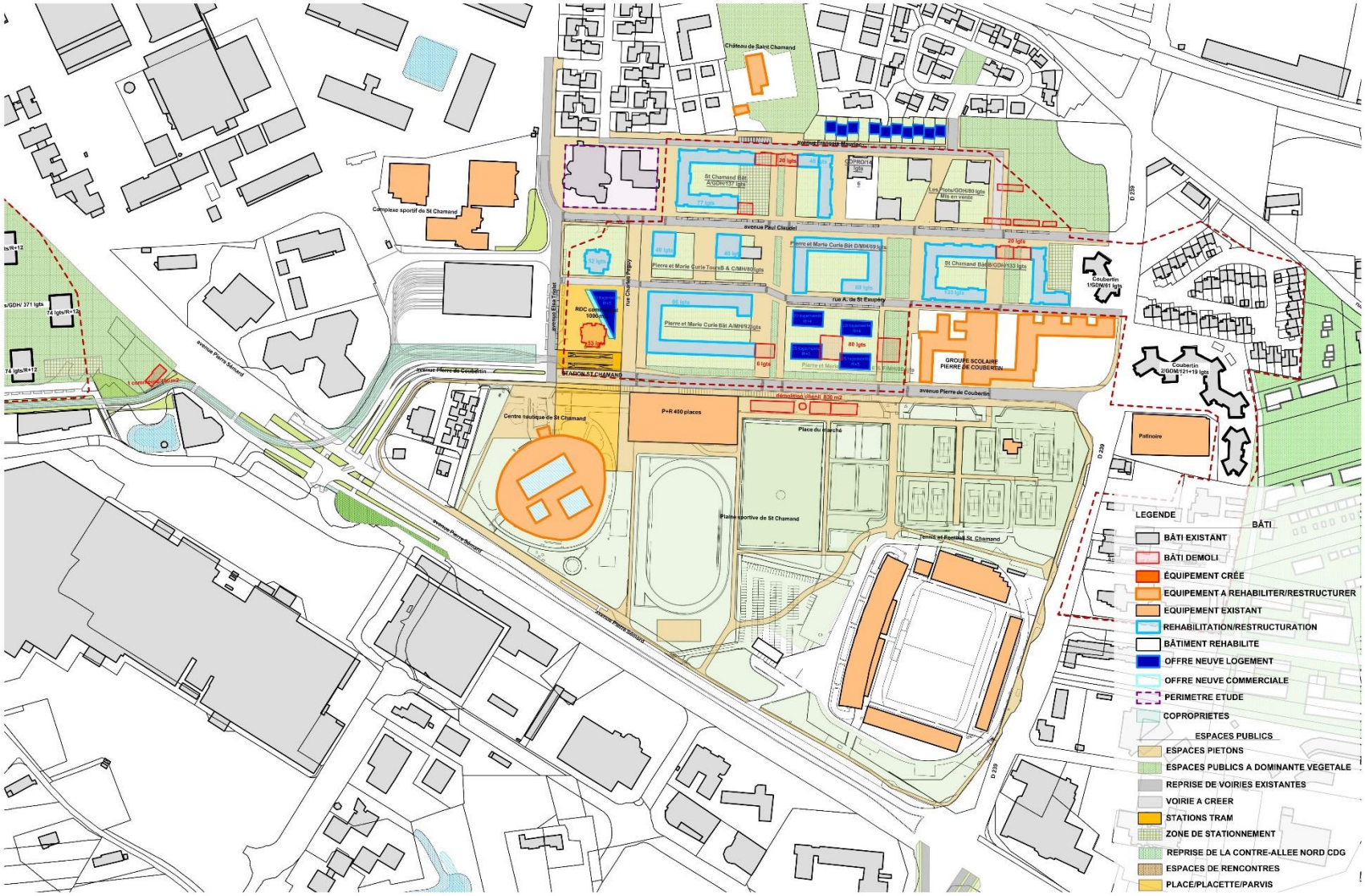
NPN

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



ANNEXE 8 - PLAN GUIDE - SECTEUR MÉDIATHÈQUE

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



ANNEXE 8 - PLAN GUIDE - SECTEUR SAINT CHAMAND

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

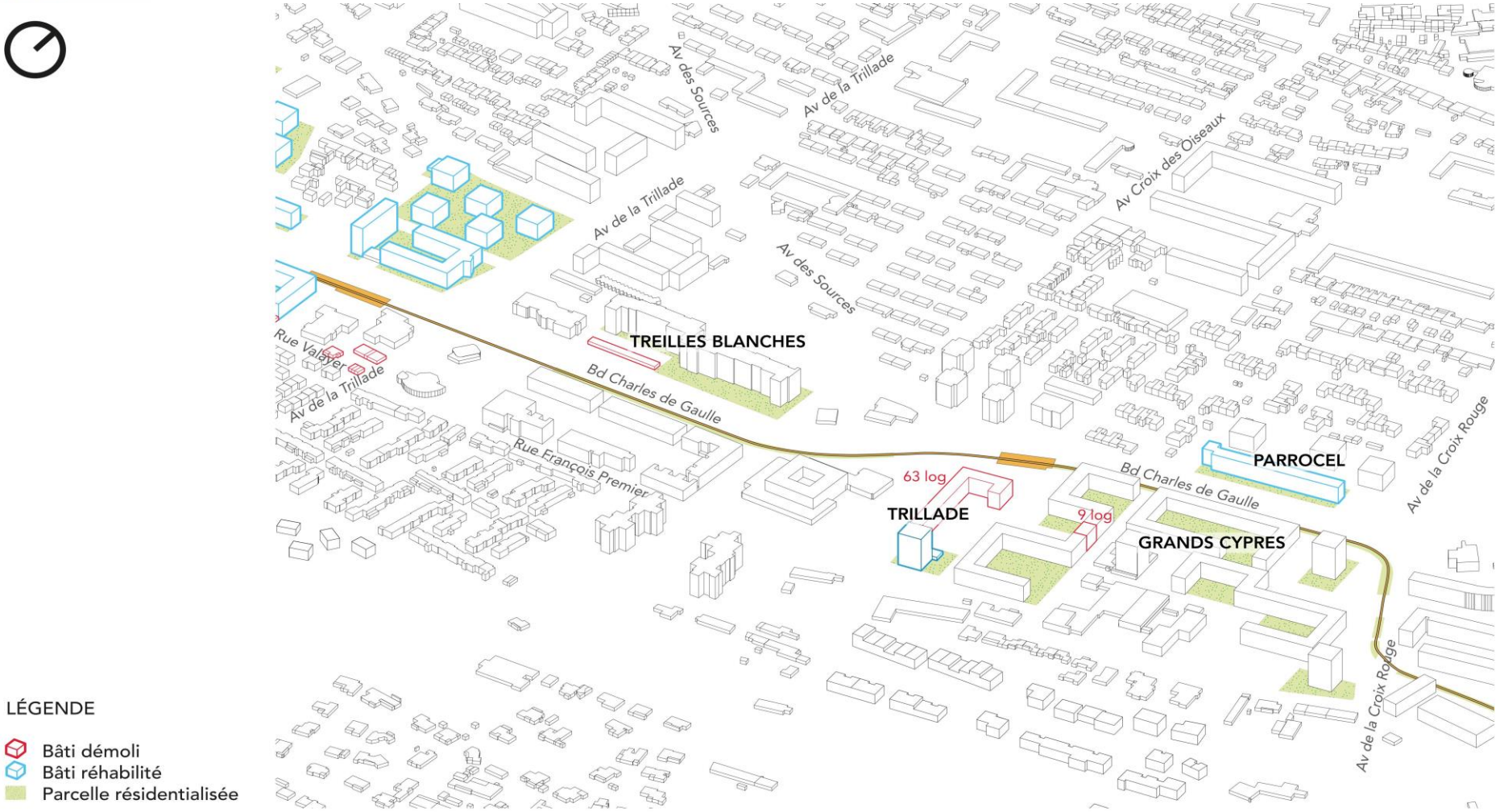
LES OPERATIONS SUR LE PATRIMOINE BATI = REHABILITATIONS, RESIDENTIALISATIONS, DEMOLITIONS



ANNEXE 9 - PLAN DE SAUVEGARDE PARC SAINT ROCH - SECTEUR MONCLAR

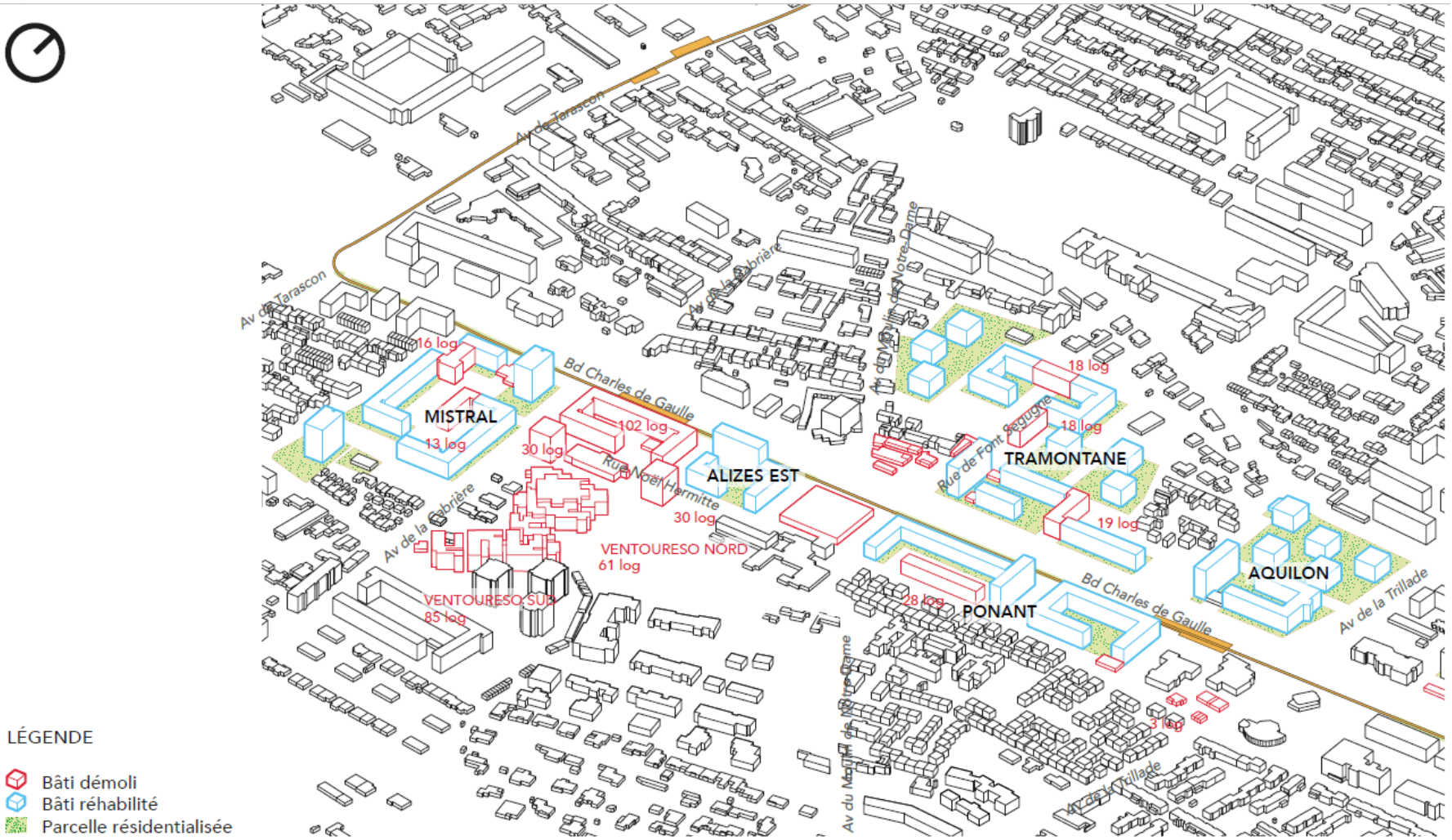
Cette carte est annexée pour information. Les opérations de requalification et de résidentialisation de cette copropriété sont financées par l'ANAH.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



ANNEXE 9 - MAITRISE D'OUVRAGE BAILLEUR PUBLIC - SECTEUR MÉDIATHÈQUE

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



ANNEXE 9 - MAITRISE D'OUVRAGE BAILLEUR PUBLIC - SECTEUR OLIVADES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

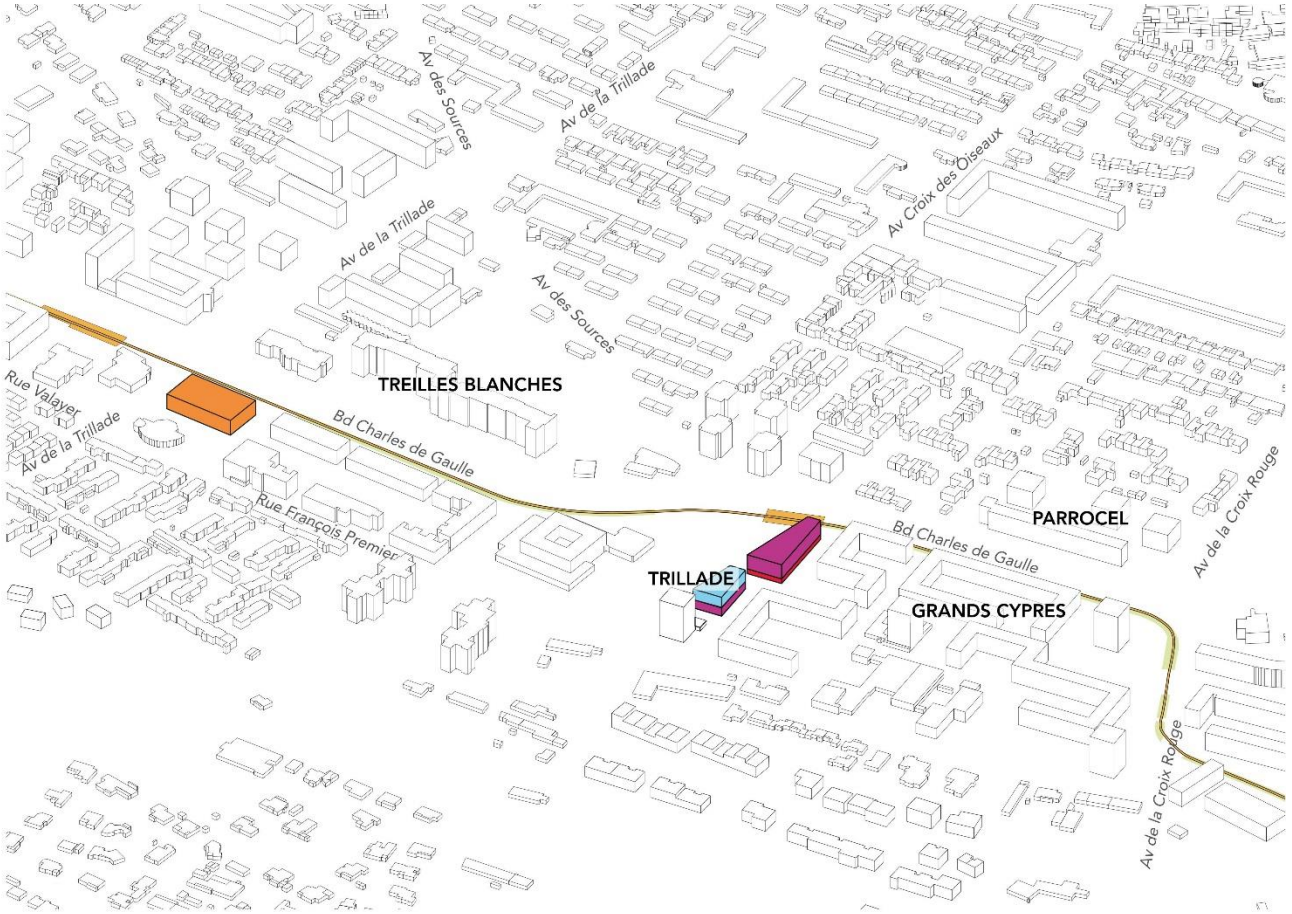


ANNEXE 9 - MAITRISE D'OUVRAGE BAILLEUR PUBLIC - SECTEUR SAINT-CHAMAND

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

L'OFFRE NEUVE



ANNEXE 9 - OFFRE NEUVE - SECTEUR MÉDIATHÈQUE

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

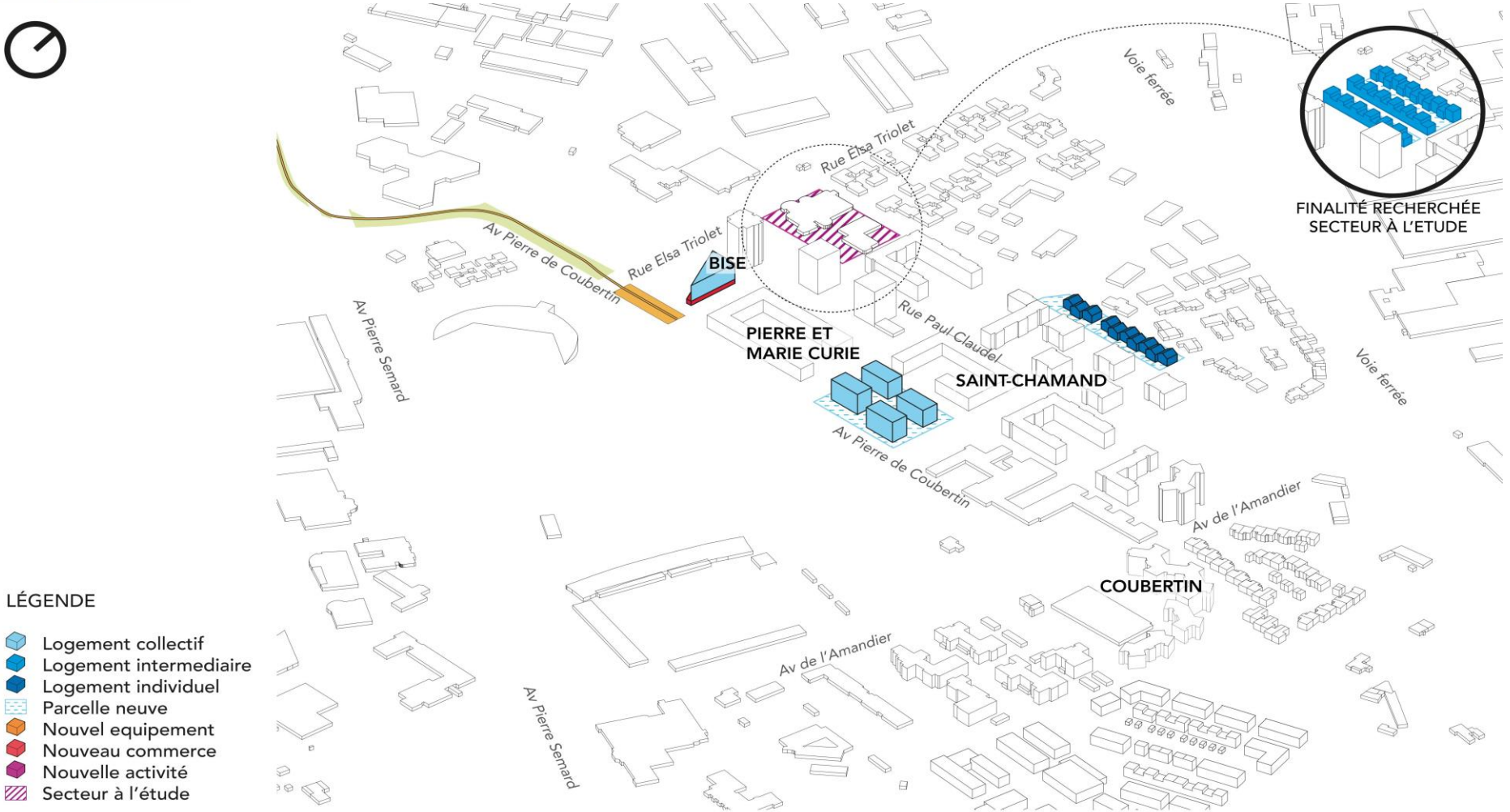


LÉGENDE

- Logement collectif
- Logement intermediaire
- Logement individuel
- Parcelle neuve
- Nouvel equipement
- Nouveau commerce
- Nouvelle activité

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



ANNEXE 9 - OFFRE NEUVE - SECTEUR SAINT CHAMAND

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

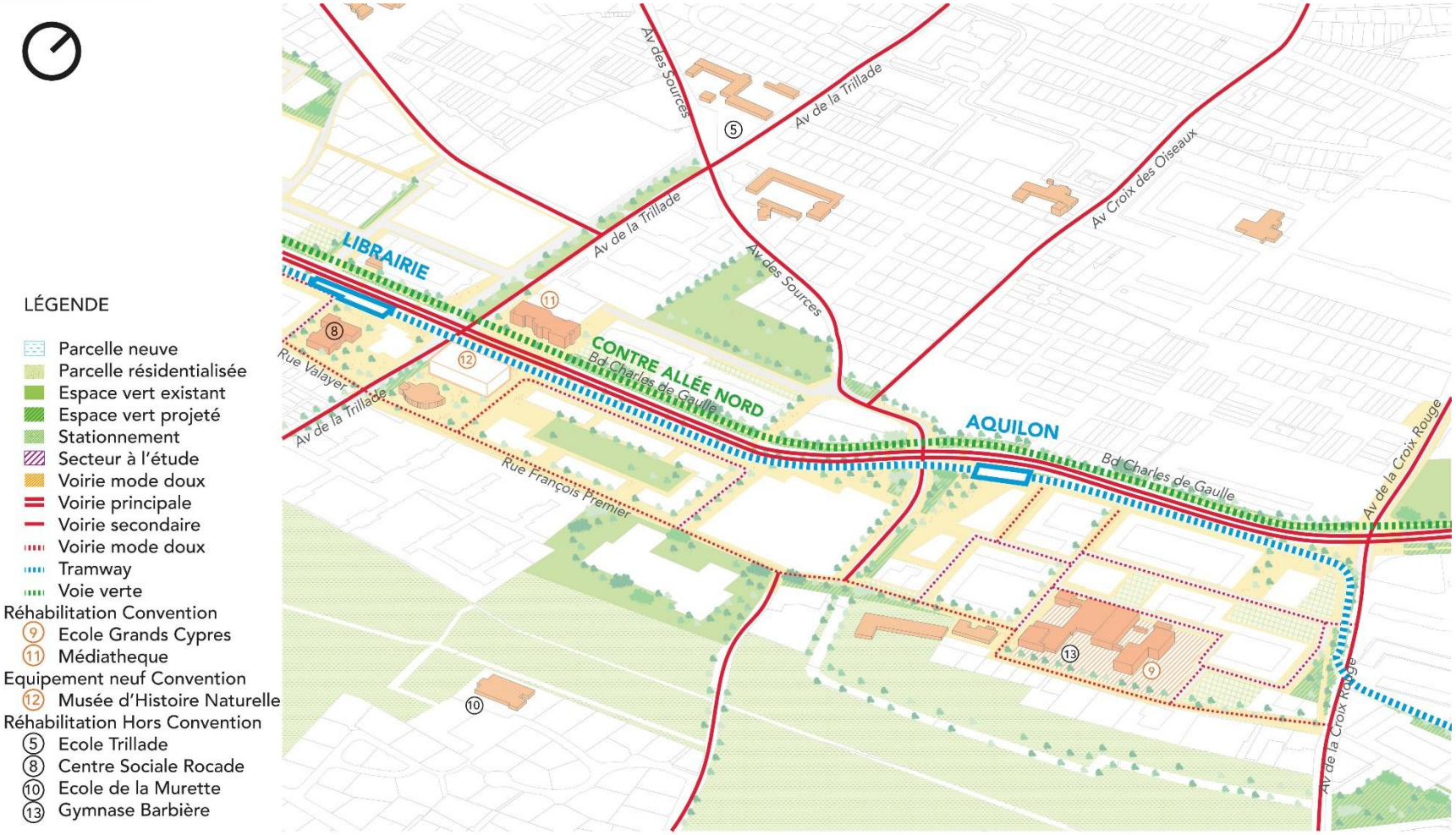
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

TRAME VIAIRE



ANNEXE 9 - MOBILITÉ DU QUARTIER - SECTEUR MONCLAR

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



ANNEXE 9 - MOBILITÉ DU QUARTIER - SECTEUR MÉDIATHÈQUE

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



ANNEXE 9 - MOBILITÉ DU QUARTIER - SECTEUR OLIVADES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



LÉGENDE

- Parcelle neuve
- Parcelle résidentialisée
- Espace vert existant
- Espace vert projeté
- Stationnement
- Secteur à l'étude
- Voirie mode doux
- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Voirie mode doux
- Tramway
- Ligne BHF Chron'hop
- Voie verte

Réhabilitation Convention

- (14) Ecole Coubertin
- (16) Plaine des Sports

Réhabilitation Hors Convention

- (15) Stade Nautique
- (17) Chateau St Chamand

ANNEXE 9 - MOBILITÉ DU QUARTIER - SECTEUR SAINT CHAMAND

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Photomontage Secteur Trillade-Médiathèque

Situation actuelle



Projection après-projet NPNRU



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Photomontage Secteur Olivade

Situation actuelle



Projection après-projet NPNRU



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Photomontage Secteur Saint Chamand

Situation actuelle



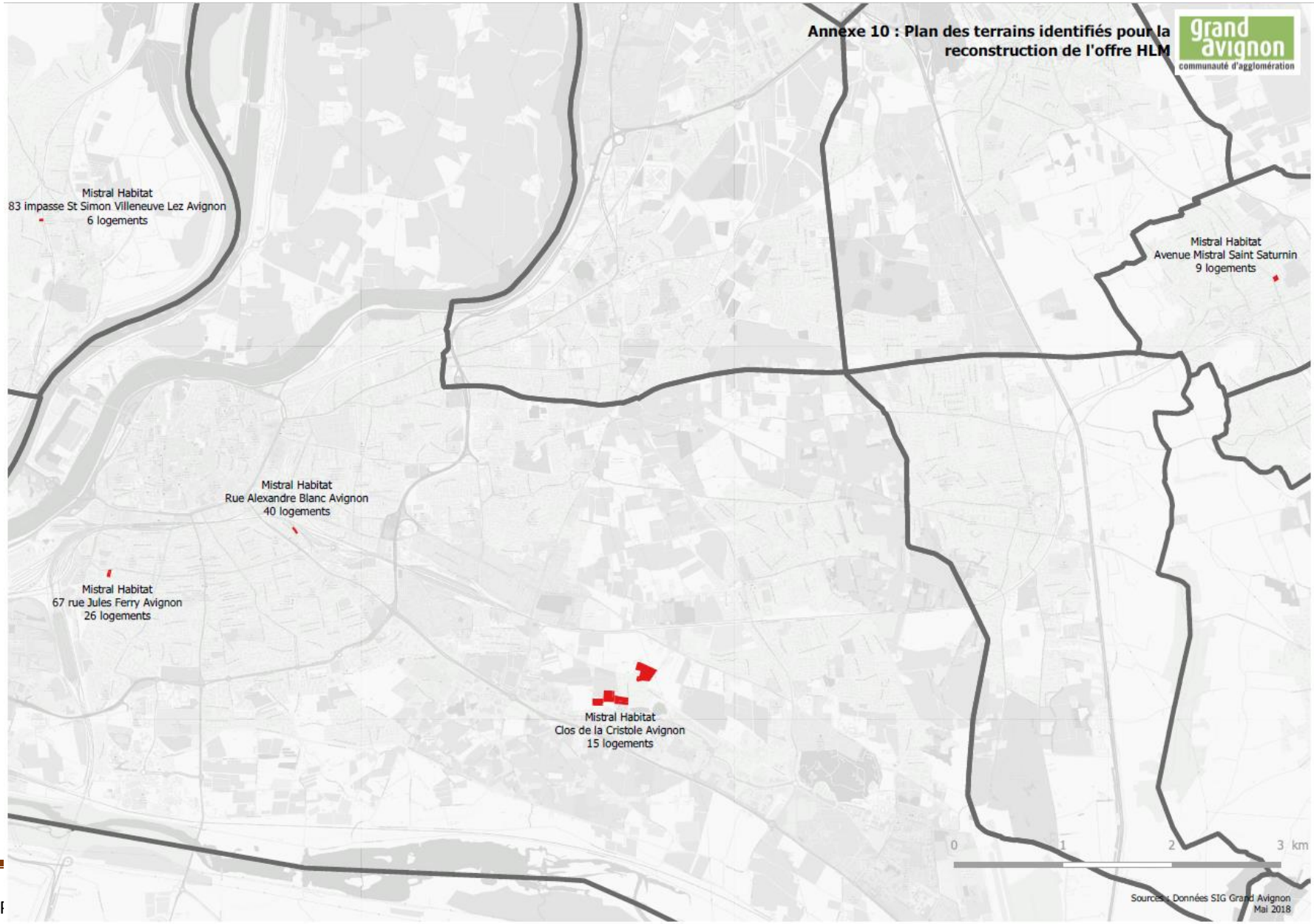
Projection après-projet NPNRU



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

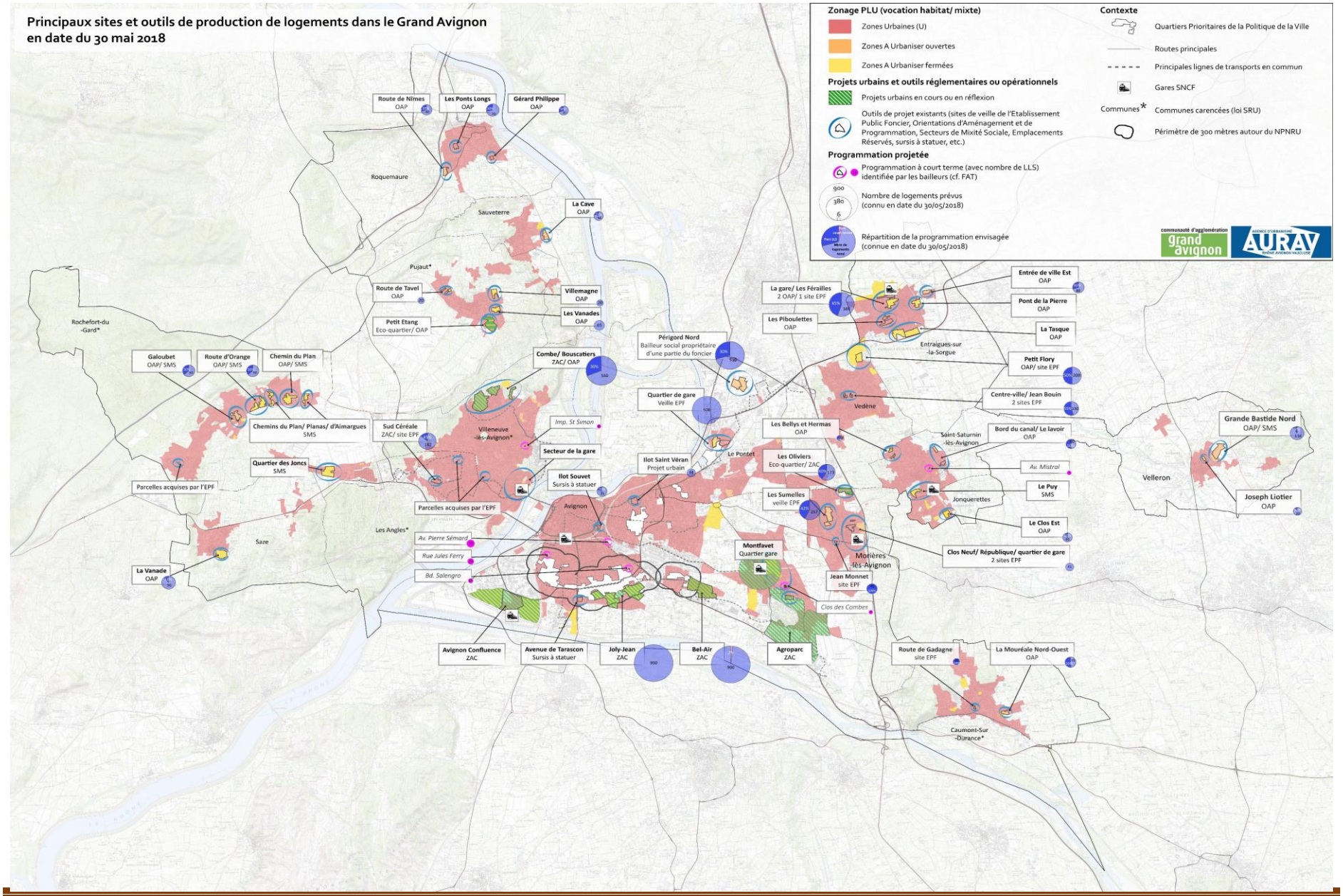
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

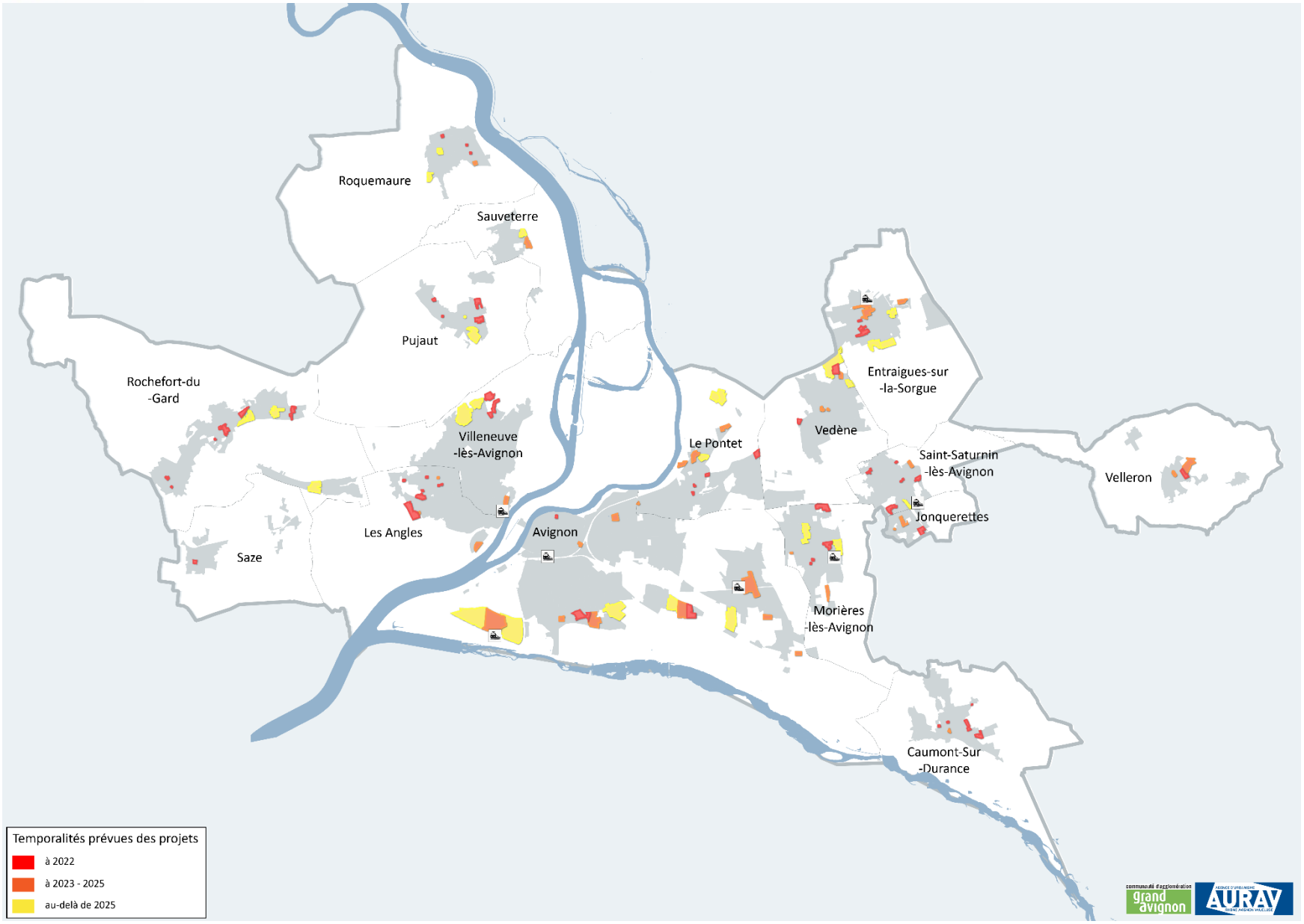


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

AGENCE D'URBANISME RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

Vaucluse village – bâtiment le Consulat
164 avenue de Saint Tronquet
84 130 Le Pontet

Tél : 33 (0) 4 90 82 84 80 / Fax : 33 (0) 4 32 76 38 60
contact@aurav.org

www.aurav.org

24 mai 2018

Localisation de la reconstitution de l'offre de logements sociaux du Grand Avignon dans le cadre du NPNRU

Méthodologie

Le Grand Avignon, appuyé par l'AURAV, a défini une méthode de *« localisation de la reconstitution de l'offre »* de logements sociaux (article 4.3 – annexe 2 du RGA ANRU), à court et moyen termes. Celle-ci a permis d'aboutir à une première carte d'identification des principaux sites et outils de production de logements dans le Grand Avignon (cf. annexes convention).
La « localisation de la reconstitution de l'offre » de logements sociaux sera déclinée :

- *à court terme* avec une programmation identifiée au cours de la période du protocole de préfiguration avec les bailleurs, détaillée dans les fiches analytiques et techniques (FAT) ;
- *à moyen terme* avec une programmation « au fil de l'eau » sur un minimum de 7 années à partir de 2018, et inscrite en FAT au fur et à mesure.

1. Rappel des principes de la localisation de la reconstitution de l'offre attendus par l'ANRU (Règlement général du 16 juillet 2015 – article 2.3.1)

Pour rappel, la reconstitution de l'offre locative sociale devra (Règlement général du 16 juillet 2015 – article 2.3.1) :

- être déterminée en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération :
  - *le Grand Avignon a fixé un objectif de rééquilibrage avec 30 % de l'offre en reconstitution sur Avignon et 70 % hors Avignon ;*
- être localisée hors des quartiers prioritaires et quartiers PRU de 1ère génération, sauf contexte particulier.
  - *Attention : l'objectif est bien de définir un programme de reconstitution et pas de relogement ;*
- être localisée, de manière privilégiée, à proximité des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun et des services de proximité (critère qui sera traité au cas par cas lors de l'appréciation de l'opérationnalité des sites) ;
- respecter un objectif d'au moins 60 % de l'offre en PLAI, afin de compenser l'offre à bas loyer supprimée, tout en cherchant la mixité des produits dans les opérations ;
- être adaptée au contexte local et être articulée avec la programmation HLM de droit commun et les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

2. La méthode de *« localisation de la reconstitution de l'offre de logements sociaux »*

Quatre types de critères ont permis de réaliser la carte :

- 1/ les principes édictés dans le règlement général de l'ANRU ;
- 2/ les critères locaux (PLH, SCoT, etc.) ;
- 3/ la constructibilité ;
- 4/ les projets urbains et outils réglementaires ou opérationnels.

1/ Les critères édictés dans le règlement général de l'ANRU correspondent :

- à la proximité aux axes de transports en commun (300 mètres autour des gares, du tramway et des 5 lignes de bus structurantes) ;
- à la proximité aux zones d'emplois et services (commerces/ équipements) : elle sera identifiée au cas par cas lors de l'appréciation de l'opérationnalité des sites ;
- aux sites situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

2/ Les critères locaux (PLH, SCoT, etc.) correspondent :

- aux secteurs stratégiques, pour le renouvellement et le développement urbain, définis dans le cadre du SCoT ;
- à la prise en compte des enjeux de rééquilibrage, et donc au ciblage sur les communes carencées et communes déficitaire, au regard de l'application de la loi SRU ;
- à l'intégration des franges du NPNRU, avec la définition d'un périmètre de 300 mètres autour du NPNRU *(le bilan ANRU montre que 80 % des populations relogées privilégient les secteurs à proximité des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville)*.

3/ Les critères de constructibilité, avec la prise en compte des :

- PLU approuvés ou projets de PLU pour ceux en cours d'élaboration[1] (zones U et AU ouvertes/ fermées à vocation habitat/ mixte) ;
- risques : secteurs constructibles au regard des Plans de Prévention des Risques inondation/ feux de forêt (PPRi, PPRif), Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

4/ Les projets urbains et outils réglementaires ou opérationnels sont :

- les périmètres de ZAC ;
- les périmètres d'OAP ;
- les projets urbains en cours ou en réflexion ;
- les sites opérationnels EPF (périmètres de veille ou parcelles acquises) ;
- les Secteurs de Mixité Sociale, Emplacements Réservés, Sursis à statuer.

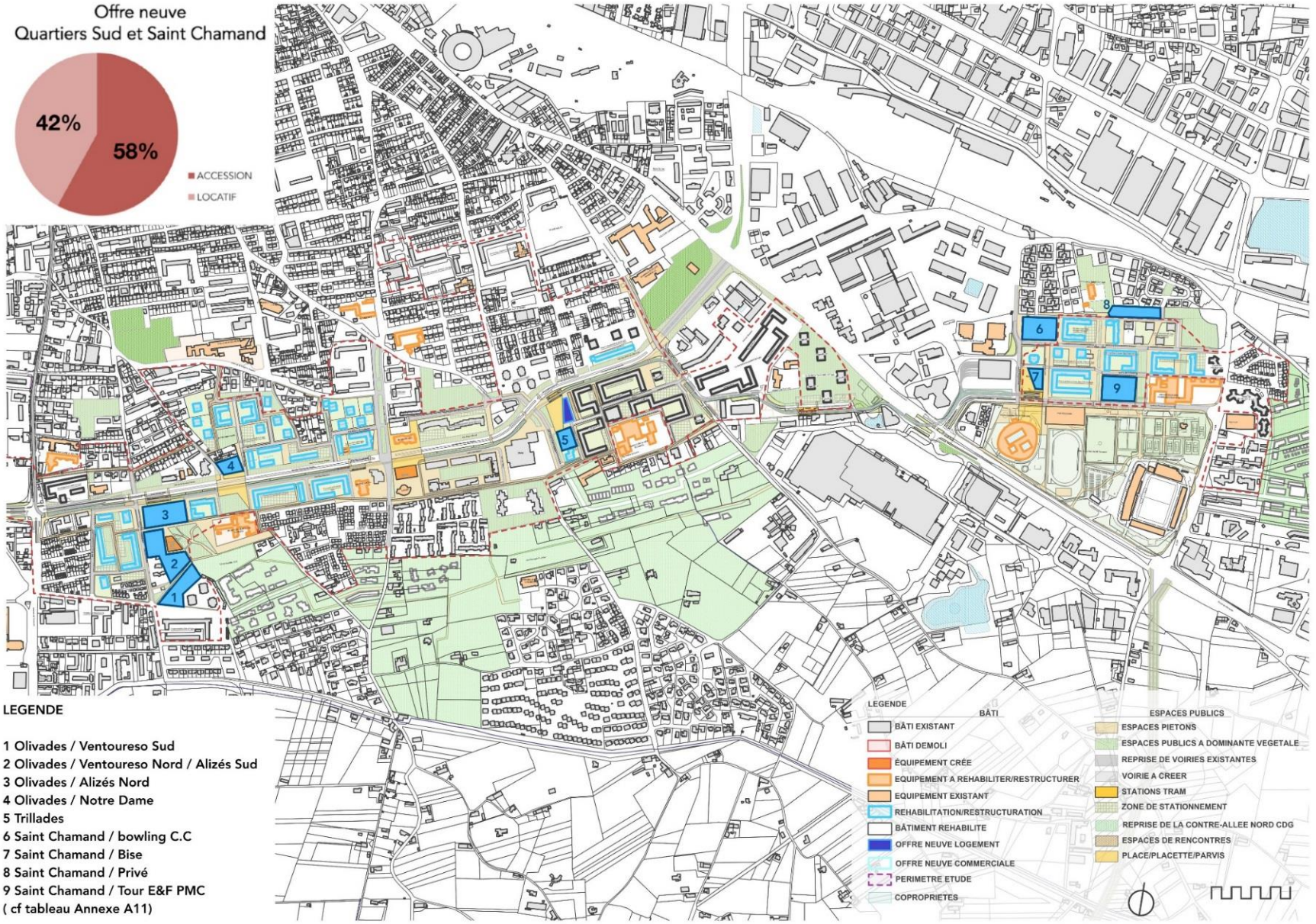
La première cartographie réalisée a ainsi permis d'identifier les principaux sites et outils de production de logements. Elle donne également des renseignements sur le nombre de logements envisagés.

[1] *PLU en cours d'élaboration : Les Angles, Roquemaure, Sauveterre, Pujaut, Le Pontet*

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ANNEXE A11bis_Fonciers NPRU dédiés à la diversification de l'offre de logements- calendrier théorique de réalisation											
secteur	n° d'ilot	lgts	sdp	phasage	lancement de la commercialisation	premières livraisons	segments	accession	locatif	bilan 2025	bilan 2030
Olivades/ventoureso Sud	n°1	72	5580	court et moyen terme	2026	2027	Accession + Locatif	54	18	0	72
Olivades/Ventoureso Nord + Alizée Sud	n°2	58	4350	court et moyen terme	2025	2026	Accession + locatif	29	29	0	58
Olivades/ Alizée Nord	n°3	80	6000	court et moyen terme	2023	2024	Accession + locatif	40	40	64	80
sous total Olivades		210	15930					123	87	64	210
Moulin Notre dame/foncier privé	n°4	40	2800	long terme	2027	2028	locatif		40	0	40
Trillades	n°5	20	1400	court terme	2022	2023	Locatif		20	20	20
Saint Chamand/ privé (bowling et centre commercial)	n°6	60	4800	long terme	2028	2029	accession	60		0	60
Saint Chamand / Bise	n°7	30	2250	moyen terme	2026	2027	Locatif		30	0	30
Saint Chamand/ Privé	n°8	10	800	court et moyen terme	2021	2022	accession	10		10	10
Saint Chamand / Tour E et F PMC	n°9	90	7200	court et moyen terme	2022	2023	Accession + locatif	72	18	90	90
sous total Saint Chamand		190	15050					142	48	100	190
Total		460	35180					265	195	184	460

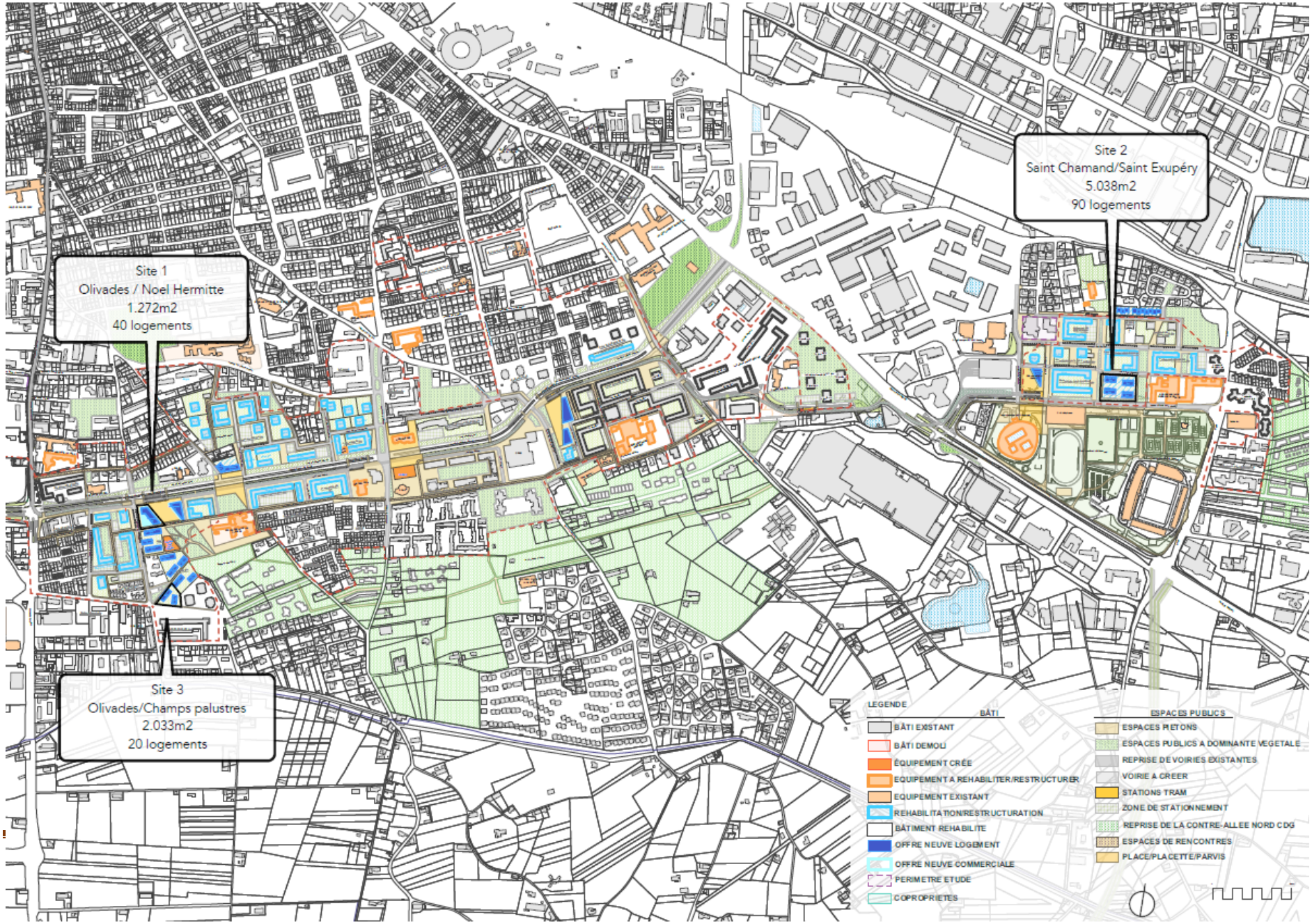
	rythme de commercialisation mensuel	rythme de commercialisation par an
Accédants utilisateurs	2	24
Investisseurs institutionnels	38	460
mixte	20	242

Part accession	part locatif
58%	42%

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières UNICIL (Groupe Action Logement)

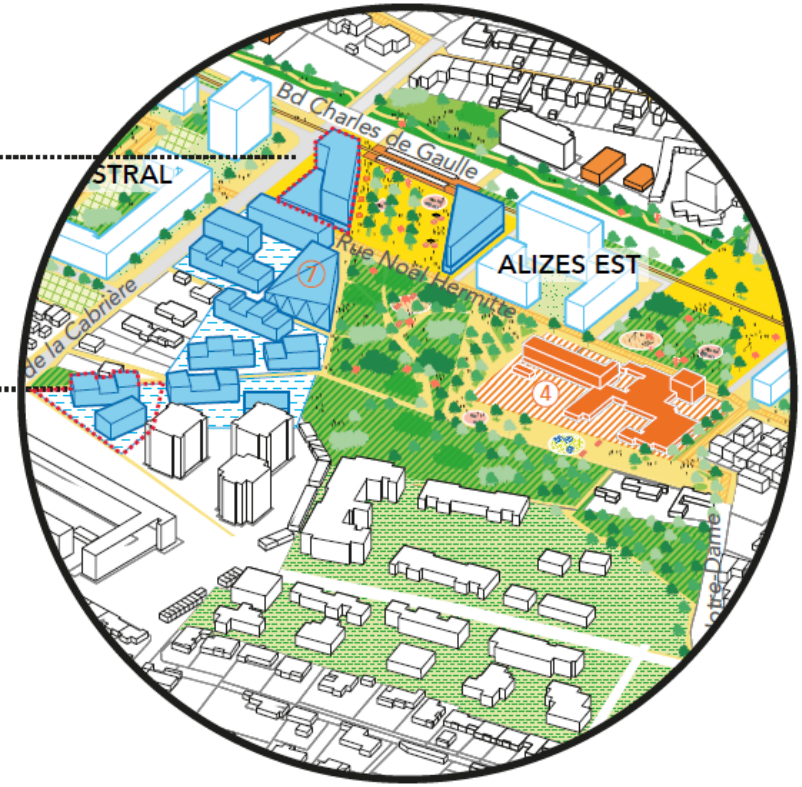


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Site 1
Olivades / Noel Hermitte
1272m2
40 logements

Site 3
Olivades / Champs palustres
2033m2
20 logements



LÉGENDE

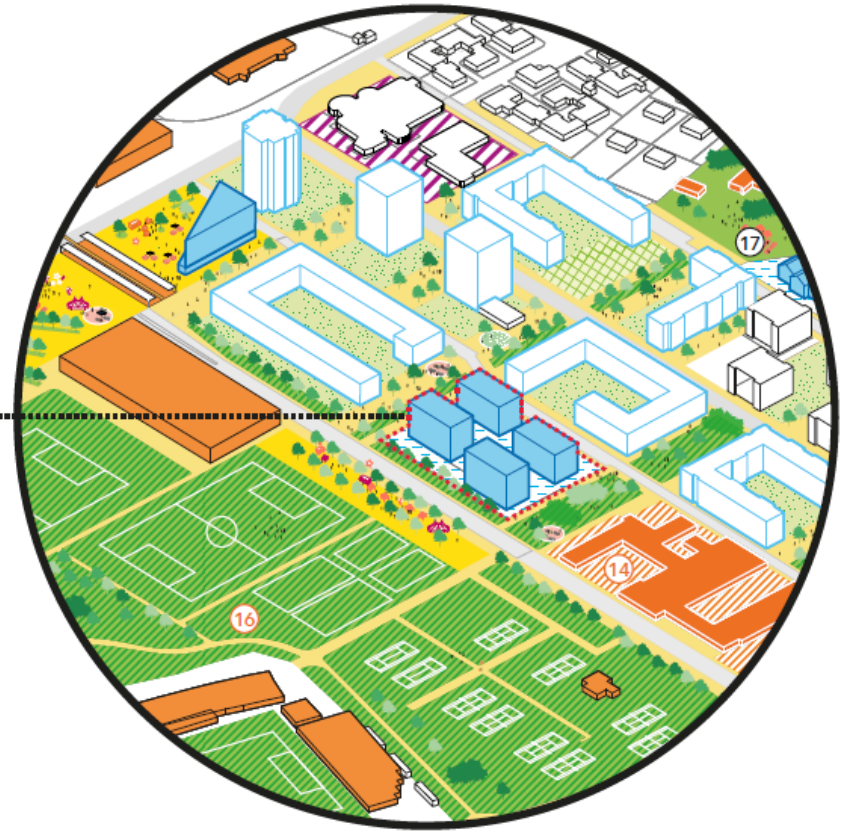
- Nouveau bâti
- Bâti réhabilité
- Équipement existant
- Équipement réhabilité
- Parcelle neuve
- Parcelle résidentialisée
- Espace vert existant
- Espace vert projeté
- Stationnement
- Secteur à l'étude
- Voirie mode doux

Réhabilitation Convention
④ Ecole Olivades
Equipement neuf Convention
⑦ Salle Cabriere

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Site 2
Saint Chamand / Saint Exupéry
5038m2
90 logements



LÉGENDE

- Nouveau bâti
- Bâti réhabilité
- Équipement existant
- Équipement réhabilité
- Parcelle neuve
- Parcelle résidentialisée
- Espace vert existant
- Espace vert projeté
- Stationnement
- Secteur à l'étude
- Voirie mode doux

Réhabilitation Convention

- (14) Ecole Coubertin
- (16) Plaine des Sports

Réhabilitation Hors Convention

- (17) Chateau St Chamand

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONVENTION PLURIANNUELLE

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU

GRAND AVIGNON

ANNEXES B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Table des matières

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) 3

B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité) 3

B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité) 9

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

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

I. Attributaires des contreparties foncières

UNICIL, filiale du groupe Action Logement, à laquelle Foncière Logement transfert par la présente ses droits.

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

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : **11 800** m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à UNICIL.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de **3** terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	SITE 1	Site 2	SITE 3
Adresse	Olivades/Noel Hermitte	SAINT CHAMAND/Saint Exupéry	OLIVADES/Champs palustres
Nom du QPV (préciser national ou régional)	QPV Monclar champfleury Rocade croix des oiseaux barbière	QPV Saint Chamand	QPV Monclar champfleury Rocade croix des oiseaux barbière
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Ville d'Avignon	Ville d'Avignon	Ville d'Avignon
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Logements sociaux + voierie et espaces publics (démolition financée par l'ANRU avant cession)	Logements sociaux + voierie et espaces publics (démolition financée par l'ANRU avant cession)	Logements sociaux + voierie et espaces publics (démolition financée par l'ANRU avant cession)
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A faire	A faire	A faire
Surface du terrain (m²)	1 272m2	5 038m2	2033m2
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention	3 000 m²	7 200 m²	1 600 m²
Nombre de logements prévus selon ces m²de surface de plancher	40	90	20
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2023	2023	2027
Références cadastrales (préciser si possible + joindre un plan au 1/1000)	HN 303 + Voiries/espaces publics (remembrement à prévoir)	ES 4 + Voiries/espaces publics (remembrement à prévoir)	HN 409 + Voiries/espaces publics (remembrement à prévoir)
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat* - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre » - Logement en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels/collectifs*	40 collectifs	60 collectifs minimum	A définir
Viabilisation du terrain	Ville d'Avignon	Ville d'Avignon	Ville d'Avignon
Autres informations et contraintes spécifiques	Immeuble à démolir	Immeuble à démolir	Immeuble à démolir

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.

- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent 352 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 16,5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 82 droits de réservation correspondant à 12.5% du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,

- 175 droits de réservation correspondant à 17.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV et dont le coût serait inférieur ou égal à 45 000 € par logement,

- 95 droits de réservation correspondant à 20% du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 82 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

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

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

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée[1] :

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
"avenue mistral Saint Saturnin les Avignon Construction de 9 logements	Mistral Habitat	5 PLAI 4 PLUS INDIVIDUEL	2020	Logements à réserver ALS: 1	A définir	
"67 rue Jules Ferry Avignon Construction de 26 logements	Mistral Habitat	16 PLAI 10 PLUS COLLECTIF	2020	Logements à réserver ALS:: 3	A définir	
"Clos de la Christole Avignon Construction de 15 logements (ZAC Bel Air -lot 1)	Mistral Habitat	9PLAI 6 PLUS COLLECTIF	2021	Logements à réserver ALS:: 2	A définir	
"83 impasse St Simon Villeneuve les avignon Construction de 4 logements	Mistral Habitat	2 PLAI 2 PLUS COLLECTIF	2021	Logements à réserver ALS:: 1	A définir	
"rue alexandre blanc Avignon Construction de 40 logements Foyer jeunes travailleurs	Mistral Habitat	40 PLAI COLLECTIF	2021	Logements à réserver ALS:: 5	A définir	
Reconstitution ERILIA 71 logements sociaux neuf (43 PLAI/ 28 PLUS) Neuf	ERILIA	43 PLAI 28 PLUS	A partir de 2020	Logements à réserver ALS:: 9	A définir	

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Opérations non identifiées		COLLECTIF				
Reconstitution MISTRAL HABITAT 447 logements Opérations non identifiées	MISTRAL HABITAT	268 PLAI 179 PLUS COLLECTIF	A partir de 2021	Logements à réserver ALS:: 56	A définir	
Reconstitution GRAND DELTA HABITAT 40 LOGEMENTS SOCIAUX neuf Opérations non identifiées	GRAND DELTA HABITAT	24 PLAI 16 PLUS COLLECTIF	A partir de 2021	Logements à réserver ALS::5	A définir	

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

Plusieurs opérations n'ont pas fait l'objet d'une identification d'adresse et d'un fléchage définitif des droits de réservation. Cette identification et ce fléchage se feront au travers d'un prochain avenant à la présente convention et/ou dans le cadre d'ajustements mineurs avec une réactualisation de l'annexe B2 en lien avec les équipes d'Action Logement Services.

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

1. **Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux**

➢ Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total 270 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- 175 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement,
- 95 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement.

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Pour ces droits de réservation sur site correspondant aux logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement, la répartition suivante est envisagée[2] :

Localisation visée *	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaire s qualitatif
requalification L'Alizé 14,16,18 rue Paul Pamard; 13 et 15 rue docteur Geoffroy, 4-5, 6, 8 rue Noel Lhermitte Avignon 88 logements	Mistral Habitat	collectif	2023	Logements non réservés : 59 Logements à réserver ALS: 15	A définir	A définir
requalification Le Ponant 1,3,5 rue docteur Geoffroy; 22,24;26,30,32,34,36 rue Paul Pamard; 1,2,3,4,5,6,7,9 rue Valayer; 2-4 rue Paul Poncet Avignon 190 logements	Mistral Habitat	collectif	2024	Logements non réservés :153 Logements à réserver ALS:: 33	A définir	A définir
requalification L'aquilon 26 27 29 31 venus d'arles,2, 3, 4, 5 rue Antoine Moiturier, 1,3,5 rue Francesco Laurana Avignon 164 logements	Mistral Habitat	collectif	2028	Logements non réservés : 131 Logements à réserver ALS 29	A définir	A définir
requalification La bise 4 rue Elsa triolet Avignon 53 logements	Mistral Habitat	collectif	2027	Logements non réservés : 37 Logements à réserver ALS: 9	A définir	A définir
requalification Tramontane 1, 3, 5, 9, 11, 17 Félibrige; 2 et 4 Font Ségune; 9, 11, 13 Vénus d'Arles; 1, 3, 5 Poème du Rhône Avignon 195 logements	Mistral Habitat	collectif	2028	Logements non réservés : 163 Logements à réserver ALS: 34	A définir	A définir
"requalification Pierre et Marie Curie bat B et C 2,4,6,8,10,12 rue A. de St Exupéry; 2,4,6,8,10,12 avenue Paul Claudel; Avignon 80 logements"	Mistral Habitat	collectif	2023	Logements non réservés PMC: 49 Logements à réserver ALS: 14	A définir	A définir

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

requalification ST CHAMAND 14, 16,29,5,7,9,11,21,23,19,13 avenue Paul Claudel; 9,11,15,21,13,27,29,31 Rue A. De St Exupéry, 2 et 4 rue François Mauriac, 2-4 Rue Leo Larguier Avignon 232 logements	Grand Delta habitat	collectif	2022	Logements non réservés : 143 Logements à réserver ALS: 41	A définir	A définir

* adresse précise et nom de la commune

- Pour ces droits de réservation sur site sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement., la répartition suivante est envisagée[3] :

Localisation visée *	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
requalification Le Mistral 2 4 rue du blé de lune, 24,26,28,30 chemin de la Cabrière, 1-3 rue du papillon bleu, 2,4,6 rue des fleurs de sauges ; 1 ,9 rue grenade entrouverte; 2 rue du blé de lune, 7 rue du papillon bleu, 1 pâquerettes Avignon 182 logements	Mistral Habitat	collectif	2021	Logements non réservés : 182 (logements réservés issus de la restructuration lourde inclus) Logements à réserver ALS:: 36	A définir	A définir
"requalification Pierre et Marie Curie 1,3,5,7,9 avenue pierre de Coubertin; 2 et 4 rue Charles Peggy; 1,3,5,7 rue A. de st Exupéry; 2 et 4 rue A. Fournier Avignon 161 logements"	Mistral Habitat	collectif	2024	Logements non réservés : 128 (comprenant les logements démolis) Logements à réserver ALS: 32	A définir	A définir
"requalification TRILLADES 11 et 13 rue joseph de Montgolfier Avignon 39 logements	ERILIA	Collectif	2022	Logements non réservés : 32 Logements à réserver ALS: 8	A définir	A définir

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Requalification PARROCEL 2,4,6,8 rue des peintres Parrocel Avignon 54 logements"	ERILIA	collectif	2024	Logements non réservés 43 Logements à réserver ALS: 11	A définir	A définir
requalification Le Mistral 1 1,5,7,9,11 rue grenade entrouverte 40 logements	Mistral Habitat	collectif	2019	Logements non réservés : Logements à réserver ALS: 8	A définir	A définir

* adresse précise et nom de la commune

- Les opérations de requalification lourde ayant nécessité la libération des logements concernés : sans objet.

2. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville.
Sans objet.

C - Dispositions communes

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONVENTION PLURIANNUELLE

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU

GRAND AVIGNON

ANNEXES C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Table des matières

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière 3

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations 3

C2 Plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet 5

C3 Fiches descriptives des opérations programmées 7

C4 Tableau financier relatif aux opérations du programme urbain concernées par la présente convention pluriannuelle 8

C5 Convention de programme signée avec l'ANAH et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant 10

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts 33

C7 Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » le cas échéant 34

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet) 35

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

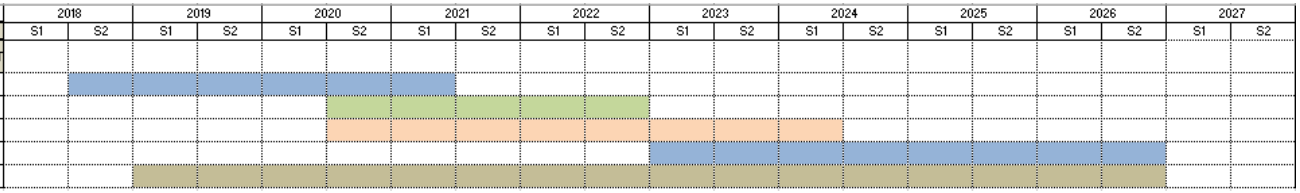
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

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

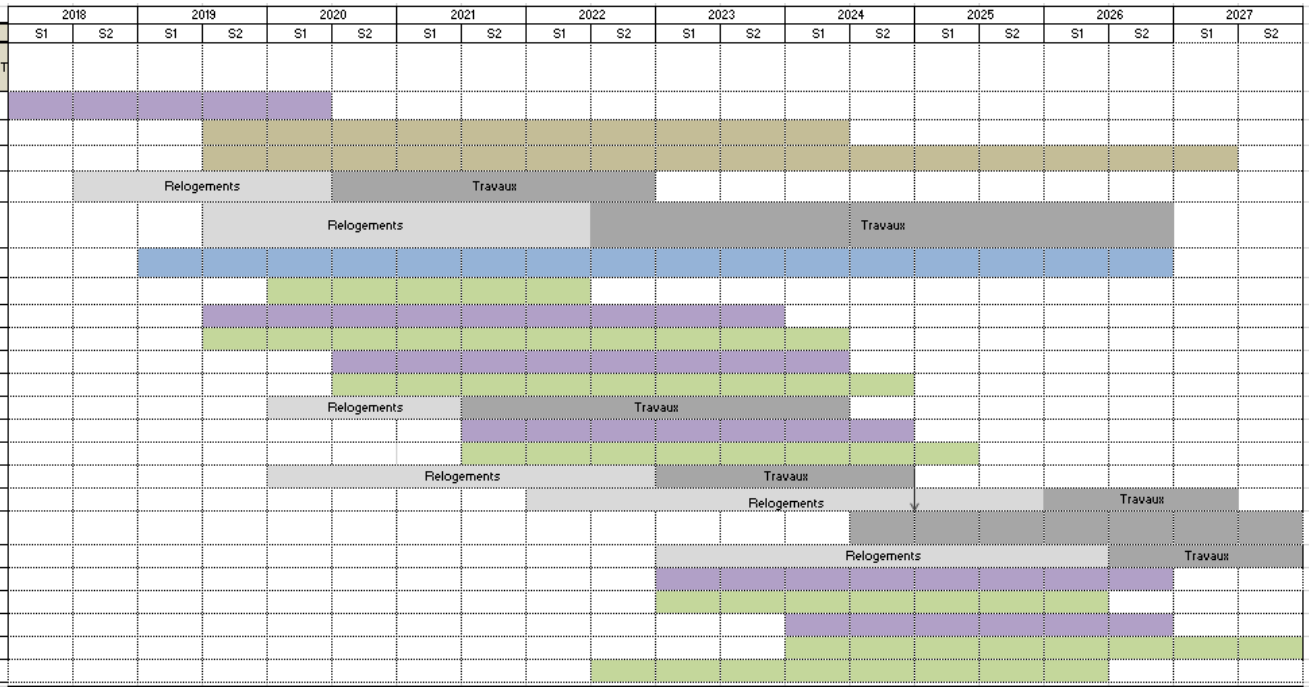
MONCLAR

M.O	Nature d'opération	Libéllé de l'opération	Nombre de logements	Début FAT	Durée FAT
Ville	Réhabilitation équipement	Ecole élémentaire Louis Gros - réhabilitation complète		S2 2018	6
Ville	Résidentialisation	Copro Saint-Roch	277	S2 2020	5
MH	Construction	Création de locaux en pieds d'immeuble		S2 2020	8
Ville	Réhabilitation équipement	Groupe scolaire Saint-Roch - réhabilitation complète		S1 2023	8
Ville	Aménagement	Opération d'aménagement - secteur Monclar		S1 2019	16



OLIVADES

M.O	Nature d'opération	Libéllé de l'opération	Nombre de logements / relogements	Début FAT	Durée FAT
MH	Réhabilitation	Requalification de logement - Mistral tranche anticipée	40	S2 2016	6
Ville	Aménagement	Contre-Allée Nord (tranche 1 et tranche 2)		S2 2019	10
Ville	Aménagement	Opération d'aménagement - secteur Olivades		S2 2019	16
MH	Démolition	MISTRAL - Grenade Entrouverte / Papillons Bleus	29	S2 2018	9
MH	Démolition	ALIZES - Grande Cour Ouest / Tour Hermite / Tour Cabrière	162	S2 2019	16
Ville	Réhabilitation équipement	Extension et réhabilitation lourde Ecole Olivades		S1 2019	10
MH	Résidentialisation	MISTRAL1 - Grenade Entrouverte	40	S1 2020	5
MH	Réhabilitation	MISTRAL 2	183	S2 2019	5
MH	Résidentialisation			S2 2019	10
MH	Réhabilitation	ALIZES	88	S2 2020	8
MH	Résidentialisation			S2 2020	9
MH	Démolition	PONANT	28	S1 2020	9
MH	Réhabilitation	PONANT	192	S2 2020	8
MH	Résidentialisation		165	S2 2021	8
MH	Démolition	VENTOURESO - Bât. Nord (Phase 1)	59	S1 2020	10
MH	Démolition	VENTOURESO - Bât. Sud (Phase 2)	86	S1 2022	11
Ville	Réhabilitation équipement	Pôle social et sportif (reconstitution Salle Cabriere et dojo)		S2 2024	8
MH	Démolition	TRAMONTANE	55	S1 2023	10
MH	Réhabilitation	TRAMONTANE	196	S1 2023	8
MH	Résidentialisation			S1 2023	7
MH	Réhabilitation	AQUILON	164	S1 2024	6
MH	Résidentialisation			S1 2024	8
ANCT	Construction	Création de locaux commerciaux		S2 2022	8



Légende :

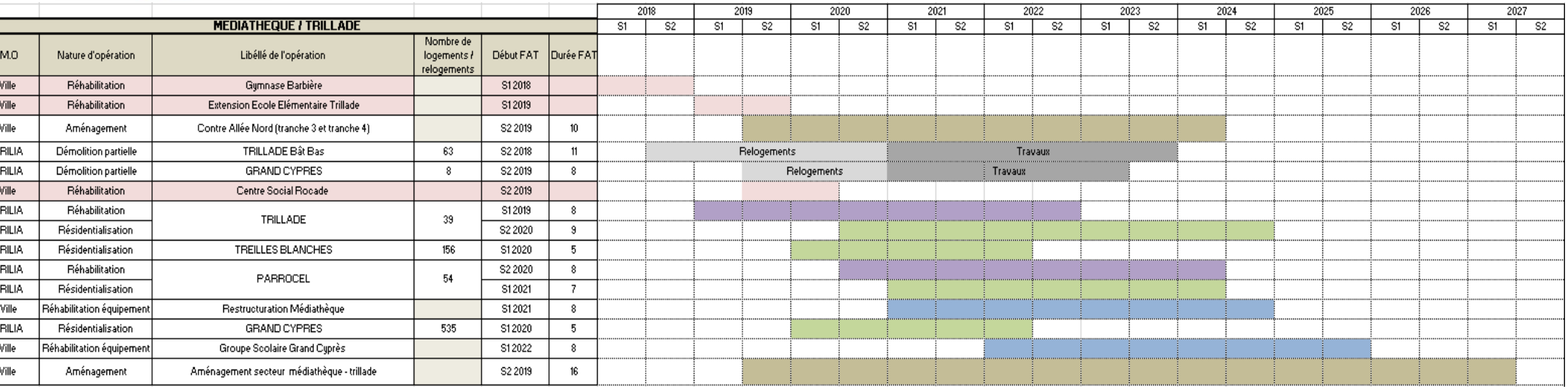
- Réhabilitation équipement
- Aménagement
- Réhabilitation / Requalification
- Résidentialisation
- Démolition
- Création locaux commerciaux
- Opérations Hors convention
- Opération d'Ingénierie

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

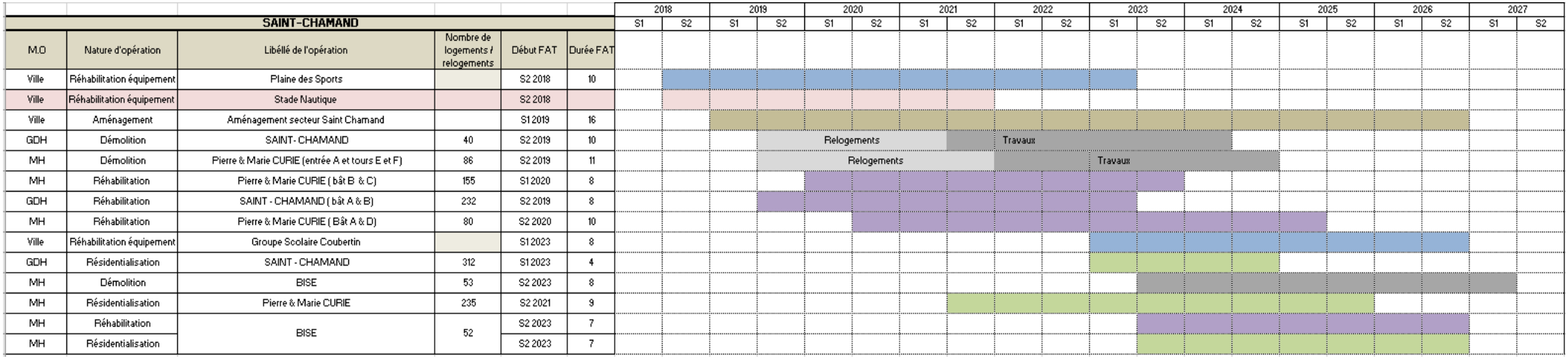
MEDIATHEQUE / TRILLADE

M.O	Nature d'opération	Libéllé de l'opération	Nombre de logements / relogements	Début FAT	Durée FAT
Ville	Réhabilitation	Gymnase Barbière		S1 2018	
Ville	Réhabilitation	Extension Ecole Elémentaire Trillade		S1 2019	
Ville	Aménagement	Contre Allée Nord (tranche 3 et tranche 4)		S2 2019	10
ERILIA	Démolition partielle	TRILLADE Bât Bas	63	S2 2018	11
ERILIA	Démolition partielle	GRAND CYPRES	8	S2 2019	8
Ville	Réhabilitation	Centre Social Rocade		S2 2019	
ERILIA	Réhabilitation	TRILLADE	39	S1 2019	8
ERILIA	Résidentialisation			S2 2020	9
ERILIA	Résidentialisation	TREILLES BLANCHES	156	S1 2020	5
ERILIA	Réhabilitation	PARROCEL	54	S2 2020	8
ERILIA	Résidentialisation			S1 2021	7
Ville	Réhabilitation équipement	Restructuration Médiathèque		S1 2021	8
ERILIA	Résidentialisation	GRAND CYPRES	535	S1 2020	5
Ville	Réhabilitation équipement	Groupe Scolaire Grand Cyprès		S1 2022	8
Ville	Aménagement	Aménagement secteur médiathèque - trillade		S2 2019	16



SAINT-CHAMAND

M.O	Nature d'opération	Libéllé de l'opération	Nombre de logements / relogements	Début FAT	Durée FAT
Ville	Réhabilitation équipement	Plaine des Sports		S2 2018	10
Ville	Réhabilitation équipement	Stade Nautique		S2 2018	
Ville	Aménagement	Aménagement secteur Saint Chamand		S1 2019	16
GDH	Démolition	SAINT- CHAMAND	40	S2 2019	10
MH	Démolition	Pierre & Marie CURIE (entrée A et tours E et F)	86	S2 2019	11
MH	Réhabilitation	Pierre & Marie CURIE (bât B & C)	155	S1 2020	8
GDH	Réhabilitation	SAINT - CHAMAND (bât A & B)	232	S2 2019	8
MH	Réhabilitation	Pierre & Marie CURIE (Bât A & D)	80	S2 2020	10
Ville	Réhabilitation équipement	Groupe Scolaire Coubertin		S1 2023	8
GDH	Résidentialisation	SAINT - CHAMAND	312	S1 2023	4
MH	Démolition	BISE	53	S2 2023	8
MH	Résidentialisation	Pierre & Marie CURIE	235	S2 2021	9
MH	Réhabilitation	BISE	52	S2 2023	7
MH	Résidentialisation			S2 2023	7



Légende :

- Réhabilitation équipement
- Aménagement
- Réhabilitation / Requalification
- Résidentialisation
- Démolition
- Création locaux commerciaux
- Opérations Hors convention
- Opération d'ingénierie

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Légende :
- Réhabilitation équipement
- Aménagement
- Réhabilitation / Requalification
- Résidentialisation
- Démolition
- Création locaux commerciaux
- Opérations Hors convention
- Opération d'Ingénierie

Reconstitution de l'offre

M.O	Nature d'opération	Libéllé de l'opération	Nombre de logements / relogements	Début FAT	Durée FAT
ERILIA	Reconstitution	Reconstitution 71 logements Non identifiés - 43 PLUS 28 PLAI	71	S2 2018	16
GDH	Reconstitution	Reconstitution 40 logements non identifiés - 24 PLAI 16 PLUS	40	S1 2020	6
MH	Reconstitution	Reconstitution LLS jules ferry avignon	26	S2 2018	7
MH	Reconstitution	Reconstitution LLS FJT Avignon	40	S2 2019	6
MH	Reconstitution	Reconstitution LLS VEFA St Saturnin	9	S2 2018	6
MH	Reconstitution	Reconstitution LLS VEFA St Simon Villeneuve les avignon	4	S2 2018	6
MH	Reconstitution	Reconstitution LLS ZAC Bel Air Avignon	15	S2 2019	6
MH	Reconstitution	Reconstitution CN non identifiées	447	S2 2019	20

Ingénierie

M.O	Nature d'opération	Libéllé de l'opération		Début FAT	Durée FAT
GA	Ingénierie	Animation et pilotage Relogement		S1 2019	16
GA	Ingénierie	Urbaniste en chef		S2 2018	16
GA	Ingénierie	Actions sur la participation et la co-construction du projet urbain - St Chamand		S2 2018	14
GA	Ingénierie	Actions sur la participation et la co-construction du projet urbain - Sud		S2 2018	14
GA	Ingénierie	Equipe projet Grand Avignon PRIN		S2 2018	14
GA	Ingénierie	Histoire et mémoire des quartiers St Chamand		S2 2018	14
GA	Ingénierie	Histoire et mémoire des quartiers SUD		S2 2018	14
GA	Ingénierie	Marketing territorial		S2 2018	5
MH	Ingénierie	Accompagnement aux nouveaux usages pour les ménages relogés et issus des logements réhabilités		S1 2019	14
Ville	Ingénierie	Etude d'actualisation de la carte scolaire		S1 2024	4
Ville	Ingénierie	Assistance à maitrise d'ouvrage Gestion d'attente et GUSP		S1 2020	16
Ville	Ingénierie	Chargé de mission NPNRU		S1 2019	13
Ville	Ingénierie	Chef de projet développement urbain		S2 2019	13
Ville	Ingénierie	Etude d'optimisation du réseau de chaleur		S1 2019	6

C2 Plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

En vert : les opérations qui n'appellent pas de subvention ANRU

	Maitres d'ouvrage	DEPENSES Unité Nb de log	DEPENSES Base subventionnable IHT	SUBVENTIONS MAX €HT ANRU	Département du Vaucluse (**)	Ville	Grand Avignon	Bailleurs	Région SUD paca (**)	Région Occitanie (**)	CDC	ANCT	ANAH	EUROPE	Autre	PRETS BONIFIES Action Logement
Opérations d'aménagement																
Démolitions logements sociaux																
Secteur Olivades – Alizé	MH	162	7 833 782,00	7 803 977,00											29 805	
Secteur Olivades – Ponant	MH	28	2 039 056,00	2 039 056,00												
Secteur Olivades – Mistral	MH	29	1 686 540,32	1 686 540,32												
Secteur Olivades – Ventoux phase 1	MH	59	3 191 993,00	3 145 613,00											46 380	
Secteur Olivades – Ventoux phase 2	MH	87	5 173 875,50	5 173 875,50												
Secteur Olivades – Tramontane 1	MH	37	2 110 038,58	2 110 038,58												
Secteur médiathèque– Grands Cyprès	ERILIA	8	843 160,00	674 528,00				168 632								
Secteur médiathèque – Trillades	ERILIA	63	4 520 431,00	3 594 592,00				904 839							21 000	
Secteur St Chamand– La brise	MH	53	3 093 352,00	3 087 172,00											6 180	
Démolitions secteur St Chamand	GDH	40	2 133 670,00	1 706 936,00				426 734								
Démolitions secteur St Chamand – PMC	MH	86	3 975 037,27	3 975 037,27												
Aménagement d'ensemble																
Contre allée Nord – Opération voirie et espace public	Ville d'Avignon		3 263 150,00	1 142 102,50		1 224 432	446 616							450 000		
Opération d'aménagement – secteur Olivades	Ville d'Avignon		12 112 935,00	3 670 322,00		6 816 313									1 626 300	
Opération d'aménagement – secteur médiathèque	Ville d'Avignon		8 051 808,00	2 599 383,00		4 827 425									625 000	
Opération d'aménagement – secteur St Chamand	Ville d'Avignon		3 256 456,00	804 635,00		1 494 321										
Opérations Voirie et espaces publics – secteur Monclar	Ville d'Avignon		3 640 404,54	1 274 142,00		2 366 263									957 500	
Opération Barbière	Ville d'Avignon		541 667,00	-		541 667										
Opération Bowling et CC – secteur St Chamand	Ville d'Avignon		1 563 651,75	-		1 563 652										
Tramway	Grand Avignon		78 000 000,00	-			78 000 000									
Sous total opérations d'aménagement			147 037 007,96	44 487 950,17	0,00	18 840 071,79	78 446 616,00	1 500 205,00	-	-	-	-	-	450 000	3 312 165	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

		DEPENSES		SUBVENTIONS MAX €HT												PRETS BONIFIES
	Maitres d'ouvrage	Unité Nb de log	Base subventionnable IHT	ANRU	Département du Vaucluse (**)	Ville	Grand Avignon	Bailleurs	Région SUD paca (**)	Région Occitanie (**)	CDC	ANCT	ANAH	EUROPE	Autre	Action Logement
Programmes immobiliers																
Reconstitution de l'offre																
Reconstitution 71logements - 43 PLUS 28 PLAI	ERILIA	71	11 928 000,00	387 000,00	214 000		214 000	10 863 000			-					861 100
Reconstitution 40 logements - 24 PLAI 16 PLUS	GDH	40	4 865 000,00	216 000,00			120 000	4 529 000								485 600
Reconstitution LLS jules ferry avignon	MH	26	4 018 379,93	144 000,00	45 000		113 600	3 715 780								314 800
Reconstitution LLS FJT	MH	40	3 192 780,00	720 000,00	109 320		228 000	1985 460								904 000
Reconstitution LLS VEFA St Saturnin	MH	9	1192 609,58	45 000,00	36 000		41650	1069 960								110 100
Reconstitution LLS VEFA St Simon	MH	4	533 003,89	15 600,00			17 900	471504							15 000	44 200
Reconstitution LLS 2AC Bel Air	MH	15	1952 811,00	81000,00	44 000		56 250	1771561								182 100
Reconstitution CN non identifiées - 268 PLAI 179 PLUS	MH	447	67 278 240,00	2 412 000,00	1216 350,00	0,00	1729 700,00	61920 190,00								5304239
Requalification																
Secteurs Olivades - Mistral 1 - tranche anticipée	MH	40	2 175 560,00	310 463,20	40 000		120 000	1705 097								
Secteurs Olivades - Mistral 2	MH	182	8 296 400,00	1291680,00	254 800		582 000	6 167 920								3 686 160
Secteurs Olivades - ALIZES	MH	88	3 889 600,00	601920,00	123 200		264 000	2 900 480								1731840
Secteurs Olivades - Ponant	MH	190	8 398 000,00	1299 600,00	266 000		570 000	6 262 400								3 739 200
Secteurs Olivades - Aquilon	MH	164	7 248 800,00	1121760,00	229 600		492 000	5 405 440								
Secteurs Olivades - Tramontane	MH	195	8 619 000,00	1333 800,00	273 000		585 000	6 427 200								
Secteur médiathèque - Trillades	ERILIA	39	1793 773,00	273 266,67	39 000		117 000	1364 507								802 937
Secteur médiathèque - Parrocel	ERILIA	54	2 468 173,00	375 266,67	54 000		162 000	1876 907								1105 637
Secteur St Chamand - Bise	MH	53	2 298 400,00	353 680,00	74 200		159 000	1711520								
Secteur St Chamand - PMC B et C	MH	80	3 490 157,00	516 934,14	120 000		240 000	2 613 222								1577 160
Secteur St Chamand - PMC A et D	MH	161	8 211 760,00	1269 393,38	253 400		501000	6 187 967								3 657 663
Secteur St Chamand - St Chamand	GDH	232	10 392 000,00	807 200,00	139 200		696 000	8 749 600								5 428 000
Copropriété parc St Roch	copropriété	277	10 720 000,00	-	110 000	548 000	548 000						5 440 000			
Résidentialisation											-					
Copropriété parc Saint Roch	*Ville d'Avignon*	*277*	*1373 900*								-		*686 950*			
Secteurs Olivades - Mistral 1	MH	40	385 772,00	154 342,24				231430			-					
Secteurs Olivades - Mistral 2	MH	183	905 477,00	362 277,54				543 199			-					
Secteurs Olivades - Alizé	MH	88	298 107,00	119 242,80				178 864			-					
Secteurs Olivades - Tramontane	MH	156	1757 385,20	702 954,08				1054 431			-					
Secteurs Olivades - Ponant	MH	165	604 211,40	241684,56				362 521								
Secteurs Olivades - Aquilon	MH	128	1413 349,00	562 343,60				857 006								
Secteur médiathèque - Treilles blanches	ERILIA	156	847 236,00	336 300,00				510 936								
Secteur médiathèque - Trillades	ERILIA	39	261840,00	93 600,00				168 240								
Secteur médiathèque - Parrocel	ERILIA	54	360 372,00	143 100,00				217 272								
Secteur médiathèque - Grands Cyprès	ERILIA	535	2 116 560,00	787 500,00				1329 060								
Secteur St Chamand - Bise	MH	53	510 851,55	204 340,62				306 511								
Secteur St Chamand - PMC	MH	241	985 376,00	386 060,75				599 315			-					
SecteurSt Chamand - St Chamand	GDH	312	2 058 500,00	823 400,00				1235 100								
Accession à la propriété																
Accession à la propriété (10k€/logement)	Grand avignon		Forfait	900 000,00												
Equipements publics											-					
Restructuration lourde élémentaire Louis Gros	Ville d'Avignon		4 407 350,18	1542 782,56		2 865 168					-					
Réhabilitation GS St Roch	Ville d'Avignon		7 260 196,00	3 630 098,00		3 630 098					-					
Extension et réhabilitation lourde GS Olivades	Ville d'Avignon		4 261 717,52	1491601,13		2 770 116					-					
Réhabilitation lourde GS Grand Cyprès	Ville d'Avignon		5 945 856,00	2 972 928,00		2 972 928					-					
Réhabilitation lourde GS Pierre Coubertin	Ville d'Avignon		6 071 688,00	2 125 090,80		3 946 597					-					
création d'un pôle social et sportif	Ville d'Avignon		5 345 454,76	1870 909,17		3 474 546					-					
Réhabilitation et extension médiathèque	Ville d'Avignon		6 247 054,88	2 186 469,21		4 060 586					-					
Plaine des Sports	Ville d'Avignon		3 083 333,00	351000,00		2 332 333	400 000									
Réhab Stade nautique	Ville d'Avignon		15 900 000,00	-		15 900 000					-					
Musée	Ville d'Avignon		3 240 000,00	-		3 240 000					-					
Ecole maternelle Jean Henri Fabre	Ville d'Avignon		700 000,00	-		700 000										
Extension GS Trillades	Ville d'Avignon		543 333,00	-		543 333										
Réhabilitation lourde GS Scheppler	Ville d'Avignon		4 683 900,00	-		4 683 900										
Réhabilitation Maternelle La Murette	Ville d'Avignon		1456 000,00	-		1456 000										
Réhabilitation Gymnase Barbière	Ville d'Avignon		433 000,00	-		433 000					-					
Réhabilitation Château St Chamand	Ville d'Avignon		470 000,00	-		470 000					-					
Immobilier à vocation économique																
Création de locaux commerciaux	MH		720 210,00	151274,00				280 937			-					
Création de locaux commerciaux - Olivades	ANCT		4 466 167,00	1020 028,00		611 391	611 391								2 223 356	
Sous total programmes immobiliers		-	262 083 244,89	36 734 891,11	3 641 070	54 637 995	8 568 491	145 573 537	-	-	-	-	6 126 950	-	2 526 356	29 934 797

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

	Maitres d'ouvrage	DEPENSES		SUBVENTIONS MAX €HT												PRETS BONIFIES
		Unité Nb de log	Base subventionnable IHT	ANRU	Département du Vaucluse (**)	Ville	Grand Avignon	Bailleurs	Région SUD paca (**)	Région Occitanie (**)	CDC	ANCT	ANAH	EUROPE	Autre	Action Logement
Opérations d'ingénierie																
Conduite du projet de renouvellement urbain											-					
2ETP Conduite de projet NPRU + 1ETP GUSP	Grand Avignon		2 275 000,00	1137 500,00			1137 500				-					
1ETP poste GUSP	Ville d'Avignon		617 500,00	308 750,00		308 750					-					
1ETP Conduite de projet NPRU	Ville d'Avignon		747 500,00	373 750,00		373 750					-					
AMO Architecte-urbaniste en chef	Grand Avignon		840 000,00	420 000,00			420 000				-					
AMO DPCU-DPDIC	Grand Avignon		525 000,00				525 000				262 500					
AMO GUSP	Ville d'Avignon		120 000,00	60 000,00		60 000					-					
Etudes et expertise											-					
Etude d'optimisation du réseau de chaleur	Ville d'Avignon		80 000,00	40 000,00		40 000										
Etude d'actualisation de la carte scolaire	Ville d'Avignon		40 000,00	20 000,00		20 000					-					
Etude de comportement d'achat et de programmation - Ollivades	ANCT		17 420,00	-		2 903	2 903					5 807				
Etude juridique et foncière Ollivades	ANCT		12 397,50	-		2 066	2 066				9 939	4 133				
Mission Histoire, mémoire et communication - st chamand	Grand Avignon		50 000,00	12 500,00			37 500									
Mission Histoire, mémoire et communication - quartiers sud	Grand Avignon		83 000,00	20 750,00			62 250				-					
Action sur la participation et la co construction du projet urbain - st chamand	Grand Avignon		50 000,00	12 500,00			37 500									
Action sur la participation et la co construction du projet urbain - quartiers sud	Grand Avignon		83 000,00	20 750,00			62 250									
Promotion marketing des quartiers	Grand Avignon		100 000,00	50 000,00			50 000									
Accompagnement des ménages																
Animation et pilotage relogement	Grand Avignon		350 000,00	175 000,00			175 000									
Accompagnement aux nouveaux usages pour des ménages des logements réhabilités	MH		151000,00	75 500,00				75 000								
Relogement dans le neuf avec minoration de loyer																
Relogement dans le neuf avec minoration Grands Cyprès	ERILIA	2	Forfait	14 000,00												
Relogement dans le neuf avec minoration Trillades	ERILIA	12	Forfait	68 000,00												
Relogement dans le neuf avec minoration de loyer	MH	106	Forfait	596 000,00												
Relogement dans le neuf avec minoration de loyer	GDH	6	Forfait	32 000,00												
Sous total opérations d'ingénierie			6 141 817,50	3 437 000,00	-	807 470	2 511 970	75 000	-	-	272 439	9 939	-	-	-	
Total toutes opérations confondues			**415 262 070**	**84 659 841**	**3 641 070**	**74 285 537**	**89 527 077**		**0**	**0**	**272 439**	**9 939**	**6 126 950**	**450 000**	**5 838 521**	**29 934 797**

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

Principes et modalités d'élaboration

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

C4 Tableau financier relatif aux opérations du programme urbain concernées par la présente convention pluriannuelle

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 726	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR							CONTRIBUTIONS																				PRETS		ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	LIBELLE COMMUNE																																			
69888/ /QPV national/QPV multisite (intérêt national) PrAvignon/QPV national/Monclar Champfleury Rocade Sud Berbière Croix Des Oiseaux 84007/Avignon/QPV national/Quartier De Saint Chamand 84007/Avignon/QPV régional/Quartiers Nord Est	QP069888 QP084002 QP084004 QP084003	69888 84007 84007 84007																																			
PORTEUR DE PROJET																																					
CA GRAND AVIGNON																																					
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																					
	COMMENTAIRE	LOCALISATION	LIEU DE REALISATION (N° de QPV ou commune)	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2	MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt Bonifié AL	Démarrage Année	semestre	Durée en semestre	vérif
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
726 6999999 14 0001 001 Accompagnement aux nouveaux usages p	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	151 000,00	0,00%	151 000,00	151 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	14	V
726 6999999 14 0002 001 chargé de mission NPNRU	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	617 500,00	0,00%	617 500,00	617 500,00	308 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	308 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	13	V
726 6999999 14 0002 002 Chef de projet développement urbain	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	747 500,00	0,00%	747 500,00	747 500,00	373 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	373 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	13	V
726 6999999 14 0002 003 ASSISTANTE A MAITRISE D'OUVRAGE C	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	120 000,00	20,00%	144 000,00	120 000,00	60 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	16	V
726 6084002 14 0002 004 ETUDE D'ACTUALISATION DE LA CARTO	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	1	4	V
726 6084002 14 0002 005 ETUDE D'OPTIMISATION DU RESEAU DE	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	80 000,00	20,00%	96 000,00	80 000,00	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	6	V
726 6999999 14 0003 001 Urbaniste en chef	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	840 000,00	20,00%	1 008 000,00	840 000,00	0,00	0,00%	420 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	420 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	16	V
726 6999999 14 0003 002 Equipe Projet Grand Avignon - PRIN	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	2 275 000,00	0,00%	2 275 000,00	2 275 000,00	0,00	0,00%	1 137 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 137 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
726 6084004 14 0003 003 ACTIONS SUR LA PARTICIPATION ET LA	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	37 500,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
726 6084002 14 0003 004 ACTIONS SUR LA PARTICIPATION ET LA	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	83 000,00	20,00%	99 600,00	83 000,00	0,00	0,00%	62 250,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 750,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
726 6999999 14 0003 005 Animation et pilotage Relogement	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	350 000,00	20,00%	420 000,00	350 000,00	0,00	0,00%	175 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	175 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	16	V
726 6999999 14 0003 006 MARKETING TERRITORIAL	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	100 000,00	20,00%	120 000,00	100 000,00	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	5	V
726 6084004 14 0003 007 HISTOIRE ET MEMOIRE - St CHAMAND	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	37 500,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
726 6084002 14 0003 008 HISTOIRE ET MEMOIRE - Quartiers SUD	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	83 000,00	20,00%	99 600,00	83 000,00	0,00	0,00%	62 250,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 750,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		5 587 000,00		5 946 200,00	5 587 000,00	802 500,00	14,36%	1 982 000,00	35,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 500,00	1,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 727 000,00	48,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
16 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																					
726 6999999 15 0001 001 Relogement avec minoration	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	596 000,00	0,00%	596 000,00	596 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	596 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	15	V
726 6084004 15 0002 001 Minoration de loyer relogement ménages S	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	32 000,00	0,00%	32 000,00	32 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	32 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	4	V
726 6084002 15 0003 001 Minoration de loyer - Relogement ménages	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	13/ERILIA/05881167000015	68 000,00	0,00%	68 000,00	68 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	68 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	8	V
726 6084002 15 0003 002 Minoration de loyer - Relogement ménages	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	13/ERILIA/05881167000015	14 000,00	0,00%	14 000,00	14 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	14 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	6	V
SOUS TOTAL 15 RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER				0		0	0,00	0,00	0,00		710 000,00		710 000,00	710 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	710 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																					
726 6084004 21 0001 001 Démolitions de logements sociaux - la Bis	NPN	QP084004		1		53	3 537,27	58 365,13	874,50	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 093 352,00	0,00%	3 093 352,00	3 093 352,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 180,00	0,20%	3 087 172,00	99,80%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	8	V
726 6084002 21 0001 002 Démolitions de logements sociaux - Mistra	NPN	QP084002		2		29	2 842,20	58 156,58	593,39	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 686 540,32	0,00%	1 686 540,32	1 686 540,32	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 686 540,32	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	9	V
726 6084002 21 0001 003 Démolitions de logements sociaux - Alizé	NPN	QP084002		3		162	12 137,40	48 356,68	645,43	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	7 833 782,30	0,00%	7 833 782,30	7 833 782,30	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	29 805,00	0,38%	7 803 977,30	99,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	16	V
726 6084002 21 0001 004 Démolitions de logements sociaux - Le Por	NPN	QP084002		1		28	2 269,08	72 823,43	898,63	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	2 039 056,00	0,00%	2 039 056,00	2 039 056,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 039 056,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	9	V
726 6084002 21 0001 005 Démolitions de logements sociaux - Ventou	NPN	QP084002		1		59	4 275,15	54 101,57	746,64	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 191 992,74	0,00%	3 191 992,74	3 191 992,74	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	46 380,00	1,45%	3 145 612,74	98,55%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	10	V
726 6084002 21 0001 006 Démolitions de logements sociaux - La Tria	NPN	QP084002		2		37	3 548,49	57 028,07	594,83	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	2 110 038,58	0,00%	2 110 038,58	2 110 038,58	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 110 038,58	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	10	V
726 6084002 21 0001 007 démolitions de logements sociaux - le Ven	NPN	QP084002		1		87	6 171,86	59 469,83	838,33	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	5 173 875,50	0,00%	5 173 875,50	5 173 875,50	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 173 875,50	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2022	1	11	V
726 6084004 21 0001 008 Démolition Pierre et Marie Curie Entrée A	NPN	QP084004		3		86	10 391,00	46 221,36	382,55	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 975 037,27	0,00%	3 975 037,27	3 975 037,27	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 975 037,27	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	11	V
726 6084004 21 0002 001 Démolition de 40 lgts locatifs sociaux GD	NPN	QP084004		2		40	4 300,00	53 341,75	496,20	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	2 133 670,00	12,42%	2 398 670,00	2 133 670,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	426 734,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 706 936,00	80,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	10	V
726 6084002 21 0003 001 Démolition partielle - Les Grands Cyprès	NPN	QP084002		1		8	800,00	105 395,00	1 053,95	13/ERILIA/05881167000015	843 160,00	9,72%	925 110,00	843 160,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	168 632,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	674 528,00	80,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	8	V
726 6084002 21 0003 002 Démolition partielle - LaTrillade bâtimen	NPN	QP084002		1		63	5 600,00	71 752,87	807,22	13/ERILIA/05881167000015	4 520 430,73	9,30%	4 940 749,28	4 520 430,73	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	904 838,73	20,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	21 000,00	0,46%	3 594 592,00	79,52%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	11	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				18		652	55 872,25	56 136,40	655,08		36 600 935,44		37 368 203,99	36 600 935,44	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 500 204,73	4,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	103 365,00	0,28%	34 997 365,71	95,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																										
726 6084002 24 0001 001 Opération d'aménagement - secteur Olivad	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	12 112 935,00	18,77%	14 386 270,80	12 112 935,00	6 816 312,60	56,27%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 626 300,00	13,43%	3 670 322,40	30,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	16	V
726 6084002 24 0001 002 Opération d'aménagement - contre-allée n	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	3 263 150,00	17,19%	3 824 150,00	3 263 150,00	1 224 431,50	37,52%	446 616,00	13,69%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	450 000,00	13,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 142 102,50	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	10	V
726 6084002 24 0001 003 Opération d'aménagement - secteur Média	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	8 051 808,41	18,79%	9 564 602,37	8 051 808,41	4 827 425,47	59,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	625 000,00	7,76%	2 599 382,94	32,28%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	16	V
726 6084002 24 0001 004 Opération d'aménagement - secteur Moncl	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	3 640 404,00	18,78%	4 324 155,80	3 640 404,00	2 366 262,41	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 274 141,59	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	16	V
726 6084004 24 0001 005 Opération d'aménagement - secteur St Cha	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	3 256 455,74	18,81%	3 869 027,34	3 256 455,74	1 494 321,23	45,89%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	957 500,00	29,40%	804 634,51	24,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	16	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		30 324 753,15		35 968 206,31	30 324 753,15	16 728 753,21	55,17%	446 616,00	1,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	450 000,00	1,48%	0,00	0,00%	3 208 800,00	10,58%	9 490 583,94	31,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																										
726 6999999 31 0001 001 VEFA avenue du Mistral St Saturnin les Av	NPN	QP999999		9		9	625,50	132 512,18	1 906,65	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 192 609,58	10,00%	1 311 870,54	1 192 609,58	0,00	0,00%	41 650,00	3,49%	36 000,00	3,02%	0,00	0,00%	1 069 959,58	89,72%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	45 000,00	3,77%	891 068,14	74,72%	780 968,14	110 100,00	2018	2	6	V
726 6999999 31 0001 002 CN Villeneuve les Avignon Impasse St Sim	NPN	QP999999		1		4	220,18	133 250,97	2 420,76	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	533 003,89	10,00%	586 304,29	533 003,89	0,00	0,00%	17 900,00	3,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	471 503,89	88,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	28 000,00	5,25%	15 600,00	2,93%	391 553,31	73,46%	347 353,31	44 200,00	2018	2	6	V
726 6999999 31 0001 003 CN Non identifiées 447 lgts 268 PLAI 179	NPN	QP999999		30		447	31 440,00	150 510,60	2 139,89	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	67 278 240,00	5,50%	70 978 543,20	67 278 240,00	0,00	0,00%	1 729 700,00	2,57%	1 216 350,00	1,81%	0,00	0,00%	61 920 190,00	92,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 412 000,00	3,59%	51 828 454,00	77,04%	46 524 215,00	5 304 239,00	2019	2	20	V
726 6999999 31 0001 004 VEFA ZAC BEL AIR AVIGNON 6 PLUS 9 P	NPN	QP999999		1		15	1 033,00	130 187,40	1 890,43	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 952 811,00	10,00%	2 148 092,10	1 952 811,00	0,00	0,00%	56 250,00	2,88%	44 000,00	2,25%	0,00	0,00%	1 771 561,00	90,72%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	81 000,00	4,15%	1 478 639,35	75,72%	1 296 539,35	182 100,00	2020	2	6	V
726 6999999 31 0001 005 VEFA Jules Ferry Avignon 10 PLUS 16 PL	NPN	QP999999		1		26	2 119,49	154 553,07	1 895,92	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	4 018 379,93	9,45%	4 398 258,78	4 018 379,93	0,00	0,00%	113 600,00	2,83%	45 000,00	1,12%	0,00	0,00%	3 715 779,93	92,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	144 000,00	3,58%	3 113 022,94	77,47%	2 798 222,94	314 800,00	2018	2	7	V
726 6999999 31 0001 006 AA Résidence Jeunes actifs 40 PLAI rue A	NPN	QP999999		1		40	799,00	79 819,50	3 995,97	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 192 780,00	6,89%	3 412 858,00	3 192 780,00	0,00	0,00%	228 000,00	7,14%	109 320,00	3,42%	150 000,00	4,70%	1 985 460,00	62,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	720 000,00	22,55%	1 985 460,00	62,19%	1 081 460,00	904 000,00	2019	2	6	V
726 6084004 31 0002 001 Reconstitution de logements sociaux - 40	NPN	QP084004		2		40	2 614,00	121 625,00	1 861,13	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	4 865 000,00	10,97%	5 398 500,00	4 865 000,00	0,00	0,00%	120 000,00	2,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 529 000,00	93,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	216 000,00	4,44%	3 991 100,00	82,04%	3 505 500,00	485 600,00	2020	1	6	V
726 6084003 31 0002 002 Reconstitution de 28 LLS neufs (17 PLAI e	NPR	QP084003		0			0,00	0,00	0,00	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	5	V
726 6084002 31 0003 001 reconstitution Logements Sociaux - 71 log	NPN	QP084002		3		71	4 632,00	168 000,00	2 575,13	13/ERILIA/05881167000015	11 928 000,00	10,00%	13 120 800,00	11 928 000,00	0,00	0,00%	214 000,00	1,79%	214 000,00	1,79%	0,00	0,00%	11 113 000,00	93,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	387 000,00	3,24%	861 100,00	7,22%	0,00	861 100,00	2018	2	16	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				48		652	43 483,17	145 645,44	2 183,85		94 960 824,40		101 355 227,91	94 960 824,40	0,00	0,00%	2 521 100,00	2,65%	1 664 670,00	1,75%	150 000,00	0,16%	86 576 454,40	91,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	28 000,00	0,03%	4 020 600,00	4,23%	64 540 397,74	67,97%	56 334 258,74	8 206 139,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																										
726 6084002 33 0001 001 Requalification de logement - Résidence A	NPN	QP084002		4		88	0,00	44 200,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 889 600,00	10,00%	4 278 560,00	3 889 600,00	0,00	0,00%	264 000,00	6,79%	123 200,00	3,17%	0,00	0,00%	2 900 480,00	74,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	601 920,00	15,48%	2 610 432,00	67,11%	878 592,00	1 731 840,00	2020	2	8	V
726 6084002 33 0001 002 Requalification de logements - Résidence	NPN	QP084002		8		164	0,00	44 200,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	7 248 800,00	10,00%	7 973 680,00	7 248 800,00	0,00	0,00%	492 000,00	6,79%	229 600,00	3,17%	0,00	0,00%	5 405 440,00	74,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 121 760,00	15,48%	4 864 896,00	67,11%	4 864 896,00	0,00	2024	1	6	V
726 6084002 33 0001 003 Requalification logements - La Bise	NPN	QP084002		1		53	0,00	43 366,04	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	2 298 400,00	10,00%	2 528 240,00	2 298 400,00	0,00	0,00%	159 000,00	6,92%	74 200,00	3,23%	0,00	0,00%	1 711 520,00	74,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	353 680,00	15,39%	1 540 368,00	67,02%	1 540 368,00	0,00	2023	2	7	V
726 6084002 33 0001 004 Requalification de logements - Mistral tr	NPN	QP084002		1		40	0,00	54 389,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	2 175 560,00	10,00%	2 393 116,00	2 175 560,00	0,00	0,00%	120 000,00	5,52%	40 000,00	1,84%	0,00	0,00%	1 705 096,80	78,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	310 463,20	14,27%	1 534 587,12	70,54%	1 534 587,12	0,00	2016	2	8	V
726 6084002 33 0001 005 Requalification de logements - Résidence	NPN	QP084002		3		182	0,00	45 584,62	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	8 296 400,00	9,93%	9 120 640,00	8 296 400,00	0,00	0,00%	582 000,00	7,02%	254 800,00	3,07%	0,00	0,00%	6 167 920,00	74,34%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 291 680,00	15,57%	5 551 128,00	66,91%	1 864 968,00	3 686 160,00	2020	1	9	V
726 6084002 33 0001 006 Requalification de logements - Résidence	NPN	QP084002		7		190	0,00	44 200,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	8 398 000,00	10,00%	9 237 800,00	8 398 000,00	0,00	0,00%	570 000,00	6,79%	266 000,00	3,17%	0,00	0,00%	6 262 400,00	74,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 299 600,00	15,48%	5 636 160,00	67,11%	1 896 960,00	3 739 200,00	2021	2	7	V
726 6084002 33 0001 007 Requalification de logements - Tramontane	NPN	QP084002		9		195	0,00	44 200,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	8 619 000,00	10,00%	9 480 900,00	8 619 000,00	0,00	0,00%	585 000,00	6,79%	273 000,00	3,17%	0,00	0,00%	6 427 200,00	74,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 333 800,00	15,48%	5 784 480,00	67,11%	5 784 480,00	0,00	2023	1	8	V
726 6084004 33 0001 008 Requalification des logements A & D Résid	NPN	QP084004		2		161	0,00	51 004,72	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	8 211 760,22	9,43%	8 986 516,01	8 211 760,22	0,00	0,00%	501 000,00	6,10%	253 400,00	3,09%	0,00	0,00%	6 187 966,84	75,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 269 393,38	15,46%	5 569 170,16	67,82%	1 911 507,41	3 657 662,75	2020	2	10	V
726 6084004 33 0001 009 Requalifaication des logements B & C Rési	NPN	QP084004		2		80	0,00	43 626,96	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 490 156,62	9,26%	3 813 263,62	3 490 156,62	0,00	0,00%	240 000,00	6,88%	120 000,00	3,44%	0,00	0,00%	2 613 222,48	74,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	516 934,14	14,81%	2 351 900,23	67,39%	774 740,40	1 577 159,83	2020	1	8	V
726 6084004 33 0002 001 Requalification de 232 logements locatifs	NPN	QP084004		2		232	0,00	44 793,10	0,00	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	10 392 000,00	11,15%	11 550 400,00	10 392 000,00	0,00	0,00%	696 000,00	6,70%	139 200,00	1,34%	0,00	0,00%	8 749 600,00	84,20%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	807 200,00	7,77%	8 749 600,00	84,20%	3 321 600,00	5 428 000,00	2019	2	8	V
726 6084002 33 0003 001 La Trillade - 39 logements - BBC Rénovati	NPN	QP084002		1		39	0,00	45 994,19	0,00	13/ERILIA/05881167000015	1 793 773,33	11,65%	2 002 768,00	1 793 773,33	0,00	0,00%	117 000,00	6,52%	39 000,00	2,17%	0,00	0,00%	1 364 506,66	76,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	273 266,67	15,23%	802 997,33	44,77%	0,00	802 997,33	2019	1	8	V
726 6084002 33 0003 002 Parrocel - 54 logements - BBC Rénovation	NPN	QP084002		1		54	0,00	45 706,91	0,00	13/ERILIA/05881167000015	2 468 173,33	11,60%	2 754 448,00	2 468 173,33	0,00	0,00%	162 000,00	6,56%	54 000,00	2,19%	0,00	0,00%	1 876 906,66	76,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	375 266,67	15,20%	1 105 637,33	44,80%	0,00	1 105 637,33	2020	2	8	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				41		1478	0,00	45 522,07	0,00		67 281 623,50		74 120 331,63	67 281 623,50	0,00	0,00%	4 488 000,00	6,67%	1 866 400,00	2,77%	0,00	0,00%	51 372 258,44	76,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 554 964,06	14,20%	46 101 356,17	68,52%	24 372 698,93	21 728 657,24				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																										
726 6084002 34 0001 001 Résidentialisation - Alizé	NPN	QP084002		4		88	1 340,00	3 387,58	222,47	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	298 107,00	19,04%	354 867,00	298 107,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	178 864,20	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	119 242,80	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	9	V
726 6084002 34 0001 002 Résidentialisation - Aquilon	NPN	QP084002		8		164	9 185,00	8 654,57	154,53	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 419 349,25	9,50%	1 554 249,25	1 419 349,25	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	857 005,55	60,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	562 343,70	39,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	1	8	V
726 6084004 34 0001 003 Résidentialisation - La Bise	NPN	QP084004		1		53	2 211,00	9 638,71	231,05	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	510 851,55	19,04%	608 135,55	510 851,55	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	306 510,93	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	204 340,62	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	7	V
726 6084002 34 0001 004 Résidentialisation Mistral - 1ère tranche	NPN	QP084002		1		40	1 672,00	9 644,30	230,72	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	385 772,00	19,05%	459 252,00	385 772,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	231 429,76	59,99%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	154 342,24	40,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	5	V
726 6084002 34 0001 005 Résidentialisation Mistral - 2ème Tranche	NPN	QP084002		3		182	4 337,00	4 975,15	208,78	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	905 477,00	19,04%	1 077 869,00	905 477,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	543 199,46	59,99%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	362 277,54	40,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	10	V
726 6084002 34 0001 006 Résidentialisation - Le Ponant	NPN	QP084002		3		190	3 068,00	3 180,06	196,94	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	604 211,40	19,03%	719 183,40	604 211,40	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	362 526,84	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	241 684,56	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	8	V
726 6084002 34 0001 007 Résidentialisation - Tramontane tranche 1	NPN	QP084002		9		195	12 454,00	9 012,23	141,11	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 757 385,20	18,98%	2 091 079,00	1 757 385,20	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 054 431,12	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	702 954,08	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	7	V
726 6084004 34 0001 008 Résidentialisation Pierre et Marie CURIE	NPN	QP084004		4		235	7 493,00	4 193,09	131,51	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	985 375,81	14,06%	1 123 964,72	985 375,81	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	599 315,06	60,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	386 060,75	39,18%	539 383,55	54,74%	539 383,55	0,00	2021	2	9	V
726 6084004 34 0002 001 Résidentialisation Saint Chamand (312 LLS	NPN	QP084004		3		312	8 143,00	6 597,76	252,79	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	2 058 500,00	20,00%	2 470 200,00	2 058 500,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 235 100,00	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	823 400,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	4	V
726 6084002 34 0003 001 Résidentialisation Parrocel - 54 logement	NPN	QP084002		1		54	1 900,00	6 673,56	189,67	13/ERILIA/05881167000015	360 372,00	20,00%	432 446,40	360 372,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	217 272,00	60,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	143 100,00	39,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	7	V
726 6084002 34 0003 002 Résidentialisation - Treilles blanches -	NPN	QP084002		1		156	4 700,00	5 431,00	180,26	13/ERILIA/05881167000015	847 236,00	20,00%	1 016 683,20	847 236,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	510 936,00	60,31%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	336 300,00	39,69%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	5	V
726 6084002 34 0003 003 Résidentialisation - Les Grands Cyprès -	NPN	QP084002		1		535	12 000,00	3 956,19	176,38	13/ERILIA/05881167000015	2 116 560,00	20,00%	2 539 872,00	2 116 560,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 329 060,00	62,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	787 500,00	37,21%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	5	V
726 6084002 34 0003 004 Résidentialisation bâtiment La Trillade -	NPN	QP084002		1		39	800,00	6 713,85	327,30	13/ERILIA/05881167000015	261 840,00	20,00%	314 208,00	261 840,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	168 240,00	64,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	93 600,00	35,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	9	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				40		2243	69 303,00	5 577,81	180,53		12 511 037,21		14 762 009,52	12 511 037,21	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 593 890,92	60,70%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 917 146,29	39,30%	539 383,55	4,31%	539 383,55	0,00				
36 ACCESSION à LA PROPRIéTé																																										
726 6999999 36 0001 001 Accession à la propriété	NPN	QP999999		0		90	0,00	10 000,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	900 000,00	0,00%	900 000,00	900 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	900 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	14	V
SOUS TOTAL 36 ACCESSION à LA PROPRIéTé				0		90	0,00	10 000,00	0,00		900 000,00		900 000,00	900 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	900 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																										
726 6084004 37 0001 001 Groupe scolaire Coubertin - réhabilitatio	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	6 071 688,00	19,19%	7 236 977,10	6 071 688,00	3 946 597,20	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 125 090,80	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	8	V
726 6084002 37 0001 002 Groupe scolaire Grands Cyprès - réhabilit	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	5 945 856,00	19,19%	7 086 995,20	5 945 856,00	2 972 928,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 972 928,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2022	1	8	V
726 6084002 37 0001 003 Groupe scolaire Olivades - Extension et r	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	4 261 717,52	19,19%	5 079 633,88	4 261 717,52	2 770 116,39	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 491 601,13	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	16	V
726 6084002 37 0001 004 Groupe scolaire St Roch - réhabilitation	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	7 260 196,90	19,19%	8 653 586,73	7 260 196,90	3 630 098,45	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 630 098,45	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	8	V
726 6084002 37 0001 005 Ecole élémentaire Louis Gros - Réhabilita	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	4 407 950,18	19,19%	5 253 859,71	4 407 950,18	2 865 167,62	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 542 782,56	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	6	V
726 6084002 37 0001 006 Médiathèque Jean Louis Barrault - réhabil	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	6 247 054,88	19,19%	7 446 000,70	6 247 054,88	4 060 585,67	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 186 469,21	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	8	V
726 6084004 37 0001 007 AMENAGEMENT DE LA PLAINE DES SPO	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	3 083 333,33	0,00%	3 083 333,33	3 083 333,33	2 332 333,33	75,64%	400 000,00	12,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	351 000,00	11,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	10	V
726 6084002 37 0001 008 Création d'un pole social et sportif - Se	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	5 345 454,76	19,19%	6 371 363,89	5 345 454,76	3 474 545,59	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 870 909,17	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	2	8	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00		42 623 251,57		50 211 750,54	42 623 251,57	26 052 372,25	61,12%	400 000,00	0,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 170 879,32	37,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																										
726 6084002 38 0001 001 Création de locaux en pieds d'immeubles	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	720 210,00	19,16%	858 210,00	720 210,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	280 936,50	39,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	288 000,00	39,99%	151 273,50	21,00%	252 842,85	35,11%	252 842,85	0,00	2020	2	8	V
726 6084002 38 0002 001 Création de locaux commerciaux Avignon s	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	75/AGENCE NATIONALE DE LA C	4 466 166,67	20,00%	5 359 400,00	4 466 166,67	611 391,00	13,69%	611 391,00	13,69%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 223 356,34	49,78%	1 020 028,33	22,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2022	2	8	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE				0		0	0,00	0,00	0,00		5 186 376,67		6 217 610,00	5 186 376,67	611 391,00	11,79%	611 391,00	11,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	280 936,50	5,42%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 511 356,34	48,42%	1 171 301,83	22,58%	252 842,85	4,88%	252 842,85	0,00				
TOTAL				147		5115	168 658,42				296 685 801,94		327 559 539,90	296 685 801,94	44 195 016,46	14,90%	10 449 107,00	3,52%	3 531 070,00	1,19%	150 000,00	0,05%	147 399 245,99	49,68%	0,00	0,00%	450 000,00	0,15%	0,00	0,00%	5 851 521,34	1,97%	84 659 841,15	28,54%	111 433 980,31	37,56%	81 499 184,07	29 934 796,24				

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

Convention pour la mise en œuvre d'un

PLAN DE SAUVEGARDE

Copropriété Parc Saint Roch - AVIGNON

Période et n° de l'opération

N° de la convention

Date de la signature de la convention

PROJET

v.0

(Document de travail)

Projet

Sommaire

Préambule 4
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application 6
Article 1 - Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés. 6
1.1 Dénomination de l'opération 6
1.2 Périmètre et champs d'intervention 6
1.3 Nature, état et instances de la copropriété 6
Chapitre II - Enjeux de l'opération 8
Article 2 - Enjeux 8
Chapitre III - Description du dispositif et des objectifs de l'opération 8
Article 3 - Volets d'actions 8
3.1 Volet juridique et foncier 8
3.2 Volet « Animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires » 9
3.3 Volet social 11
3.4 Volet technique et financier 16
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation 22
Chapitre IV - Financement de l'opération et engagements complémentaires 24
Article 5 - Financement des partenaires de l'opération 24
Article 6 - Engagements des autres partenaires du Plan de Sauvegarde 29
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation 30
Article 7 - Conduite de l'opération 30
Chapitre VI - Communication 32
Article 8 - Communication 32
Article 9 - Communication des autres partenaires du Plan de Sauvegarde 33
Chapitre VII - Prise d'effet du Plan de Sauvegarde, durée, révision, résiliation et prorogation 33
Article 10 - Durée de la convention 33
Article 11 - Révision et/ou résiliation de la convention 33
Article 12 - Transmission du Plan de Sauvegarde 34

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

La présente convention est établie entre :

La **ville d'Avignon**, maitre d'ouvrage du Plan de Sauvegarde, représenté par son Maire, Cécile HELLE,

L'**Agence nationale de l'habitat,** établissement public à caractère administratif, représenté par XXXXX

L'**État**, représenté par le Préfet du département du Vaucluse, Bernard GONZALEZ,

La **Communauté d'agglomération Grand Avignon**, représenté par son Président, Jean-Marc ROUBAUD,

Le **Conseil Départemental du Vaucluse,** représenté par son président, Maurice CHABERT,

La **Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, représenté par son président, Renaud MUSELIER,

Et **le syndicat de la copropriété** :

- Parc Saint Roch, Place Hector Berlioz, 84000 Avignon, représenté par son administrateur provisoire,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu le décret n° 97-122 du 11 février 1997 relatif aux modalités d'application du plan de sauvegarde d'ensembles d'habitat privé

Vu le règlement de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu l'arrêté préfectoral N°XXXXXX en date du 1er décembre 2016, portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété Parc Saint Roch sur la commune d'Avignon,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté le XX XXXX XXXX par arrêté du préfet de département et du président du Conseil départemental du Vaucluse,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté le XX XXXX XXXX par son comité de pilotage

Vu le Plan Local de l'Habitat, adopté le XX XXXX XXXX par la Communauté d'Agglomération Grand Avignon,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maitre d'ouvrage, en date du ……autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Grand Avignon, en date du ……autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental du Vaucluse, en date du …… autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en date du …… autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la communauté d'agglomération Grand Avignon, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ……

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La copropriété du Parc Saint Roch se situe au Sud du centre ancien d'Avignon, dans le quartier Monclar en périphérie urbaine. En 2005, un Projet de Rénovation Urbaine (PRU) a été élaboré et a fait l'objet d'une convention avec l'ANRU. Démolition, reconstruction, réhabilitation, résidentialisation ont redessiné l'environnement autour de l'avenue Monclar, redynamisé les commerces, et diversifié l'habitat. Ce projet est aujourd'hui achevé. Afin de consolider les transformations du quartier Monclar mais également intervenir sur les secteurs n'ayant pas bénéficié du PRU, un Plan Stratégique Local a été validé en 2015. Articulé autour de 3 thèmes (renouvellement urbain, cohésion sociale et développement économique), il décline un certain nombre d'actions et organise leur mise en œuvre. La rénovation de la copropriété du Parc St Roch est l'une d'elle.



Localisation de la copropriété Parc Saint Roch

Construite entre 1961 et 1965, la copropriété est principalement organisée autour de onze bâtiments : 6 « barres » en R+4, une tour R+12 et 4 « plots » en R+4, tous à destination principale d'habitation.



La résidence comporte 277 logements, avec une typologie diversifiée :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Bâtiments	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	N	L à R	Total
Logements	20	23	26	26	26	26	47	20	20	20	20			277
dont T2								2	2	10	10			24
T3							23	10	10	2	2			47
T4	8	23	26	26	26	26	24	8	8					175
T5	6									8	8			22
T6	6													6
Commerces												3		3
Celliers	26	26	29	26	26	26	50	20	20	20	20			286
Garages	4	4	4	4	4	4							147	171
TOTAL														737

La copropriété est composée par ailleurs d'un bâtiment supplémentaire qui comprenait à l'origine des lots commerciaux. Rachetés par la ville d'Avignon, ces lots sont aujourd'hui occupés pour partie par le centre social du quartier.

Un dernier élément bâti, nommé la Rotonde, n'est pas expressément décrit par le règlement de copropriété, il constitue donc par défaut une partie commune générale. Ce bâtiment fait à ce jour l'objet d'une occupation non explicitement définie.

Le Parc Saint Roch bénéficie d'espaces privés de stationnement avec six bâtiments annexes abritant des garages. Les places de stationnement extérieures supplémentaires, ainsi que l'ensemble des voies desservant les bâtiments, sont publiques. Enfin, la copropriété possède trois espaces verts significatifs, conférant aux lieux de vie des abords dégagés et végétalisés.

D'un point de vue urbain, la copropriété bénéficie d'un accès aux axes majeurs de circulation et aux points de desserte des modes de transport en commun, privilégié. Toutefois en retrait de ces axes, la résidence jouit d'un environnement sonore calme et favorable à l'habitat. Les nuisances sonores dont se plaignent les occupants sont pour l'essentiel relatives à l'occupation humaine.

Malgré quelques points positifs et le travail de rénovation urbaine, la copropriété souffre de sa mauvaise réputation et d'une image dévalorisante. Celle-ci est fortement liée à un sentiment d'insécurité décrié par les habitants ainsi qu'aux dégradations répétées et volontaires.

Associés à ces désagréments, le syndicat des copropriétaires est confronté à des difficultés notamment financières et économiques, qui a entrainé en 2012 la nomination d'un administrateur provisoire par le Tribunal de Grande Instance au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, lui conférant les pouvoirs du syndic, du conseil syndical et en partie ceux de l'assemblée générale. Depuis le 24 janvier 2012, le mandat d'administrateur provisoire est assuré par la SELARL Saint Rapt et Bertholet.

En 2015, la ville d'Avignon décide de lancer une étude pré opérationnelle sur la copropriété « Parc Saint Roch » (Maitrise d'œuvre Citémétrie),

Le Parc Saint Roch est entré ces dernières années dans une spirale de dégradation (Dépréciation, Paupérisation, Dégradation, …) dont il n'est possible de sortir que par :

- Un traitement massif et coordonné de l'ensemble immobilier, avec la rénovation des bâtiments,
- Un accompagnement social, afin de soutenir les copropriétaires les plus fragiles,
- Un assainissement des situations juridiques et financières du syndicat de copropriété.

Au vu de ces conclusions, le Maire d'Avignon a saisi le préfet du Vaucluse le 25 juillet 2016. Le 1er décembre 2016, l'arrêté préfectoral portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde sur la copropriété Parc Saint Roch à Avignon était pris par le préfet du département du Vaucluse.

La présente convention du Plan de Sauvegarde est l'aboutissement du diagnostic et des sessions de groupes de travail qui se sont tenues entre mars et avril 2017.

Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 - Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés.

1.1 Dénomination de l'opération

La Ville d'Avignon, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), la Communauté d'Agglomération Grand Avignon, le Conseil Départemental du Vaucluse, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'État décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde pour la copropriété Parc Saint Roch.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent Plan de Sauvegarde concerne la copropriété Parc Saint Roch, immeuble cadastré HW n°321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329 et 330.

- Parc Saint Roch, Place Hector Berlioz, 84 000 Avignon (277 logements),

1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Les résultats du diagnostic mené entre 2015 et 2016 sur la copropriété, montrent une fragilisation globale de celle-ci.

Concernant les aspects relatifs à la gestion de la copropriété :

La plupart des organes de gestion ne fonctionne pas correctement. Depuis 2012, le syndicat, majoritairement composé de propriétaires non occupants, est géré par un administrateur provisoire, ce qui traduit de facto l'existence de dysfonctionnements majeurs. Les copropriétaires ne se réunissent ainsi plus en assemblée générale, leur implication dans le fonctionnement de la copropriété n'est de fait pas favorisée.

Le conseil syndical, dont le rôle sous le régime de l'administration provisoire est consultatif, est toutefois constitué d'un noyau dur de copropriétaires impliqués. Il présente par ailleurs quelques lacunes en termes de fonctionnement et d'organisation. Les membres ne se réunissent plus seuls depuis la désignation de l'administrateur provisoire.

Lors de la mise sous administration provisoire, l'association des copropriétaires du Parc Saint Roch, a été créée dans l'objectif de suppléer le conseil syndical et épauler les actions de l'administrateur.

D'un point du vue économique, les dépenses semblent plutôt bien maitrisées. Seuls deux postes sont élevés, l'assurance et les dépenses d'entretien et de réparation qui s'expliquent par l'état de dégradation du bâti. Seuls des travaux de réhabilitation pourraient permettre de diminuer ces dépenses. Il s'agit de souligner que le montant moyen des quotes-parts de charges annuelles varie d'une proportion de 1 à 1.5 selon les bâtiments, qui ne présentent pas tous les mêmes prestations (chauffage collectif dans le A et B ; ascenseur dans le G, etc…).

Le montant des impayés de charges est sans doute l'indicateur le plus marquant de la fragilité de la copropriété. Il en résulte des dettes, principalement envers l'administrateur provisoire. Ces indicateurs associés à une trésorerie faible, sont révélateurs de la mauvaise situation financière de la copropriété.

Dans la perspective d'un Plan de Sauvegarde qui permettra la mise en œuvre d'un programme de travaux importants sur les parties communes, il est indispensable que ces situations soient préalablement redressées.

Concernant les aspects fonciers :

Une majorité des occupants se prononce en faveur d'une fermeture de la copropriété. Toutefois, les voieries relèvent aujourd'hui du domaine public et n'appartiennent pas à la copropriété.

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

D'autres parts et compte tenu de la taille de la copropriété, de son organisation spatiale et des différences de fonctionnement d'un bâtiment à l'autre, la scission de la copropriété au terme du programme de requalification doit être envisagée.

Concernant les aspects socio-économiques de la copropriété :

Une enquête exhaustive au domicile des occupants a été réalisée au mois de novembre 2015. Elle a permis de mettre en exergue la proportion importante de logements vacants : près de 14% du parc.

Les locataires – 167 ménages soient 70% des habitants- sont caractérisés par un profil plutôt jeune, avec une majorité de ménages avec enfants. Si la part d'actifs occupés est la plus importante, il n'en demeure pas moins que les ménages locataires sont précaires – 2/3 vivent sous le seuil de pauvreté et 1/3 bénéficie de minimas sociaux. Un quart des locataires déclare avoir des difficultés à s'acquitter des dépenses relatives au logement et conserve des taux d'effort élevés. Il faut souligner enfin un fort turn-over : 80% des locataires sont arrivés depuis moins de 5 ans dans la copropriété.

Les propriétaires occupants, présentent un profil plus hétérogène. Les ménages sont de taille plus réduite que ceux des locataires. La moitié d'entre eux est accédant à la propriété et continent à rembourser un prêt à l'accession mais détiennent un taux d'endettement raisonnable. Si professionnellement, les propriétaires occupants apparaissent plus stables, près de la moitié vit néanmoins sous le seuil de pauvreté.

Les propriétaires bailleurs, dénoncent la difficulté de louer leur bien, du manque de solvabilité des locataires et les dégradations. Cela se traduit par une forte volonté de vendre leurs logements, ce qui ne contribue pas à la réalisation de travaux.

Concernant les aspects techniques de la copropriété :

La structure des immeubles est globalement en bon état. En revanche, les parties communes souffrent de dégradations volontaires importantes : casse, vol, comportement incivique. Ces agissements étant récurrents, l'entretien des communs a été réduit à son strict minimum (ménage).

Le parc ayant été construit dans les années 1960, le niveau actuel attendu d'accessibilité et de sécurité incendie n'est pas satisfait. Les éventuels travaux et aménagements extérieurs devront tendre à ne pas aggraver cette situation.

Plusieurs points faibles ont été relevés, principalement dus à l'obsolescence de la plupart des matériaux et/ou leur manque d'entretien (réseaux d'eau, électriques, menuiseries…). Les performances de confort thermique sont également faibles au regard des canons contemporains.

D'un point de vue réglementaire, les immeubles ne sont pas adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Toutefois, mais sans pouvoir prendre en compte tous les degrés d'handicaps connus, certains aménagements peuvent être réalisés et ainsi faciliter un accès partiel aux PMR les plus valides.

Dans le cadre d'un éventuel projet de scission ou d'amélioration du cadre de vie, une intervention conséquente sur les espaces extérieurs semble indispensable. Aujourd'hui les espaces verts sont trop peu valorisés. Une réflexion quant à un projet de résidentialisation devra être menée.

Concernant les aspects énergétiques de la copropriété :

Un audit énergétique a été réalisé. La résidence Le Parc Saint Roch n'a subi aucuns travaux de rénovation énergétique depuis sa construction. Le principal point faible est sa forte perméabilité à l'air et son bâti très déperditif, que ce soit au niveau des murs extérieurs, des menuiseries très dégradées, ou du renouvellement d'air qui se fait naturellement.

L'amélioration de la performance énergétique doit passer par une action sur ces 3 points essentiels.

Le mode de production de chauffage est différent selon les bâtiments. Les bâtiments A et B sont raccordés à une chaufferie au fioul domestique, datant de 1967, en mauvais état général. On note l'absence de pilotage et d'entretien des installations. Les bâtiments C à K sont en chauffage électrique individuel. La production d'eau chaude sanitaire est partout individuelle électrique. Les équipements sont souvent d'origine. Toutefois, la présence de poêles fioul d'appoint et la non-conformité des installations électriques présentent des risques certains.

L'analyse du budget fait ressortir deux postes essentiels : la production de chauffage et celle d'eau chaude sanitaire. Ce sont donc les leviers principaux sur lesquels agir pour réduire les coûts d'énergie.

Enfin notons, qu'il sera indispensable de rénover l'installation de chauffage collectif qui dessert les bâtiments A et B, tant le matériel est vétuste et non conforme aux normes actuelles.

Chapitre II - Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

Le Plan de Sauvegarde est un dispositif d'intervention pour traiter les copropriétés les plus en difficultés.

Il importe ici de restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation de cette copropriété cumulant des difficultés importantes (mauvaise situation financière, dysfonctionnement des instances, retard d'entretien du bâti, problématiques d'insécurité…).

Situées au cœur du quartier NPNRU « Avignon Quartier Sud », la copropriété « Parc Saint Roch », arrive à un moment critique. Le dynamisme créé par le projet de renouvellement urbain offre une période privilégiée pour enclencher des actions de redressement et d'accompagnement de cette résidence.

Le Plan de Sauvegarde vise donc particulièrement à :

- Assurer le redressement de la situation financière,
- Rétablir une gestion de droit commun à terme,
- Revaloriser l'ensemble immobilier et requalifier les abords,
- Informer, former et accompagner les occupants dans leurs démarches,
- Tendre au maintien dans le logement des occupants,
- Entreprendre les travaux prioritaires liés à la sécurité des personnes,
- Assurer la conservation des immeubles et l'amélioration de leur performance thermique,
- Conduire un projet de scission de la copropriété,
- Retisser le lien social, …

Chapitre III - Description du dispositif et des objectifs de l'opération

Article 3 - Volets d'actions

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Accompagner les instances dans la scission de la copropriété

a) Description du dispositif

La scission in fine de la copropriété apparait comme une volonté du conseil syndical et de l'administrateur judiciaire mais n'a pas encore été confrontée à l'avis des copropriétaires. L'administrateur n'a pas le pouvoir de l'imposer. Il s'agira d'accompagner le syndicat dans la mise en œuvre de cette procédure – désignation d'un géomètre-expert qui établira la division et les actes afférents, rédaction des résolutions, etc. - qui devra aboutir à un vote en assemblée générale.

b) **Objectifs**

L'opérateur accompagnera les instances dans la définition et la conduite du projet de scission ainsi que de l'information afférente auprès des copropriétaires, préalablement à l'assemblée générale qui devra l'entériner. Il pourra solliciter le concours de l'ADIL.

Les aides à la gestion de l'ANAH pourront être mobilisées dans la limite de leur plafond annuel au titre des frais engendrés par cette scission : frais de géomètre, rédaction de nouveaux règlements de copropriété, etc.

3.1.2 Mise à jour des documents réglementaires

a) Description du dispositif

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Les documents réglementaires sont aujourd'hui à jour, et ne nécessitent pas de modifications. Toutefois, l'un des objectifs du dispositif est d'aboutir à la scission de la copropriété dont les modalités seront déterminées lors de la mise en œuvre du programme. Le cas échéant, cette procédure imposera la refondation des documents réglementaires.

b) **Objectifs**

Dans le cas d'une scission de la copropriété, de nouveaux documents réglementaires devront être créés. L'opérateur accompagnera le syndicat dans cette démarche.

3.2 Volet « Animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires »

3.2.1 Consolidation des bases de la copropriété

3.2.1.1 Respect de la réglementation (y/c dispositions de la loi ALUR)

a) Description du dispositif

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR ; la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron ; et la loi du 17 aout 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, ont apporté un certain nombre de nouvelles dispositions en matière de fonctionnement des copropriétés et de mesures techniques.

b) **Objectifs**

L'opérateur réalisera une veille juridique de la réglementation afférente aux copropriétés – *conditions de convocations aux assemblées générales et du contrôle des comptes annuels, tenue des assemblées générales (majorités requises selon les décisions soumises à l'AG, décomptes des copropriétaires présents, etc.), diffusion des décisions des assemblées générales (envoi, affichage), immatriculation au registre des copropriétés, détention d'un compte bancaire séparé, réalisation des diagnostics obligatoires, assurance, individualisation des dépenses de chauffage, etc.* - et transmettra les informations utiles au conseil syndical. Les instances de la copropriété s'engagent à participer aux actions impulsées dans ce cadre.

3.2.1.2 Accompagnement des instances au rétablissement normal du fonctionnement de la copropriété

a) Description du dispositif

La copropriété est aujourd'hui gérée par un administrateur provisoire qui détient les pouvoirs du syndic, du conseil syndical et en partie ceux de l'assemblée générale. Si l'administrateur travaille actuellement en étroite collaboration avec le conseil syndical qui conserve un rôle consultatif, le syndicat des copropriétaires ne prend plus part aux décisions annuelles que permet la tenue d'une assemblée générale.

b) **Objectifs**

Afin de préparer le retour à une gestion de droit commun de la copropriété : des assemblées générales annuelles à caractère informatif ou préparatoire devront être mises en œuvre par l'administrateur provisoire pendant la durée du Plan de Sauvegarde.

L'opérateur accompagnera les instances dans leurs rôles respectifs. Au moins une demi-journée par semaine il assurera une permanence (*téléphonique et/ou physique*) permettant aux copropriétaires de s'informer sur le fonctionnement de la copropriété. En outre, il organisera et animera a minima une formation annuelle sur le sujet, dédiée aux conseillers syndicaux et une formation dédiée aux copropriétaires.

Dans le cadre de ses missions de droit commun, l'ADIL pourra être sollicitée ponctuellement.

Dans le cas où un appui renforcé de l'ADIL apparaissait nécessaire, un partenariat entre le syndicat des copropriétaires et l'ADIL devra être envisagé. Celui-ci pourra être financé dans le cadre des aides à la gestion de l'ANAH.

Les organes de gouvernance s'engagent à participer aux actions impulsées par l'opérateur.

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

3.2.2.1 Structuration et suivi des procédures de recouvrement des impayés de charge

a) Description du dispositif

Entre 2011 et 2014, le taux d'impayés affiche une forte augmentation passant de 46% à 83% des dépenses exigibles.

Si aucun protocole de recouvrement n'a été réellement mis en place, les actions engagées privilégient a priori de manière régulière la procédure d'assignation en paiement, (indispensable pour obtenir un titre exécutoire permettant une saisie immobilière), au détriment d'autres procédures plus simples, plus rapides et moins coûteuses mais plus facilement contestables telles que l'injonction de payer ou l'inscription au Greffe.

Dès mars 2017, l'administrateur judiciaire engageait des injonctions de payer pour les dettes inférieures à 3000 €.

Il s'agira dans le cas du Plan de Sauvegarde d'examiner la possibilité de déployer davantage et à bon escient ces procédures courtes sur les dossiers ne présentant pas de dettes trop importantes et où les efforts de conciliation et d'apurement amiable n'auront pas porté leurs fruits.

Surtout, c'est la capacité des copropriétaires à pérenniser le paiement de leurs charges dans un contexte de réalisation de travaux qui devra être particulièrement surveillée durant le Plan de Sauvegarde.

b) **Objectifs**

Les instances de la copropriété s'engagent à initier et suivre rigoureusement les démarches de recouvrement des impayés de charges. L'aide juridictionnelle – *accessible de droit en Plan de Sauvegarde ou sous administration provisoire* – sera sollicitée en tant que de besoin. Par ailleurs, les « aides à la gestion » de l'Anah pourront être mobilisées pour faciliter la mise en œuvre de ces actions par une prise en charge partielle des frais administratifs supplémentaires qu'elles susciteront.

L'opérateur accompagnera les instances dans les démarches de recouvrement. Il identifiera par exemple les dossiers pouvant bénéficier de procédures de recouvrement plus courtes.

Il constituera et pilotera une **commission « Impayés »**, regroupant le conseil syndical, l'administrateur provisoire et l'opérateur, ayant pour objet l'examen et le suivi des impayés, élément capital de l'animation du plan de sauvegarde. Ce suivi s'articulera autour de deux axes :

- Le suivi régulier des situations individuelles avec la mise en œuvre de solutions adaptées à travers la mise en place d'un tableau de bord des impayés ;
- Le suivi des procédures contentieuses.

La fréquence de la commission « Impayés » sera a minima de 4 fois par an.

3.2.2.2 Apurement des dettes vis-à-vis des tiers

a) Description du dispositif

Les dettes de la copropriété vis-à-vis de tiers, résultent du montant très important des impayés de charges. Le principal créancier est la SELARL de Saint Rapt et Bertholet, l'administrateur provisoire.

b) **Objectifs**

Les instances des copropriétés s'engagent à initier et suivre la démarche d'apurement des dettes envers les tiers et seront accompagnées en cela par l'opérateur.

Pour ce faire, l'opérateur constituera et pilotera une **commission « Gestion »**, regroupant l'administrateur provisoire et le conseil syndical, dont l'objet à ce titre sera la mise en place d'un tableau de bord des dettes et de leur apurement.

La fréquence de la commission « Gestion » sera a minima de 2 fois par an.

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.2.2.3 Maitrise des charges

a) Description du dispositif

Les dépenses semblent plutôt bien maîtrisées malgré une augmentation relativement importante entre 2010 et 2014 (+16.5%). La majorité des postes de dépenses sont en-deçà ou dans la moyenne des coûts pratiqués ailleurs. Seuls deux postes sont élevés, l'assurance et les dépenses d'entretien et de réparation ce qui s'explique par l'état de dégradation du bâti. Seuls des travaux de réhabilitation pourraient permettre de diminuer ces dépenses.

Notons par ailleurs que la quote-part moyenne de charges estimée par logement diffère selon le bâtiment, compte tenu des prestations qui lui sont liées : ascenseur, chauffage collectif…

b) **Objectifs**

Les instances de la copropriété s'engagent à initier et suivre la démarche de renégociation régulière des contrats de fourniture et de prestations.

L'opérateur accompagnera la copropriété dans cette démarche au sein de la **commission « Gestion »** (cf. 3.2.2.2) regroupant l'administrateur provisoire, le conseil syndical et l'opérateur, dont l'objet à ce titre sera :

- L'examen et la renégociation des contrats,
- La préparation des assemblées générales ordinaires (contrôle des comptes…).

L'opérateur constituera et pilotera également une **commission « Entretien »** réunissant, le conseil syndical et l'administrateur provisoire, qui sera en outre chargée de visiter régulièrement les immeubles afin d'envisager l'engagement des travaux d'urgence (péril,) d'une part, les travaux d'entretien courant d'autre part.

La fréquence de la commission « Entretien » sera a minima de 4 fois par an.

3.3 Volet social

3.3.1 Accompagnement des ménages les plus fragiles

Le diagnostic réalisé en 2015 a mis en évidence la précarité des ménages résidant dans la copropriété : 80% des locataires et 50% des propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté (moins de 814€ / U.C / mois) ; 35% des ménages locataires sont demandeurs d'emploi. Dans le même temps, 1/4 des ménages, tous statuts confondus, déclare avoir des difficultés au moins ponctuelles à s'acquitter du loyer, des charges ou du remboursement de leur prêt à l'acquisition, malgré l'effet solvabilisateur attesté des aides au logement ou des prestations familiales.

Outre la mobilisation des aides aux travaux pour les propriétaires, l'animation du plan devra donc trouver les moyens de mieux solvabiliser les résidents afin de consolider les bases économiques du syndicat.

3.3.1.1 Accès aux aides de droit commun

a) Description du dispositif

Les demandes d'accès aux aides de droit commun font l'objet d'une démarche personnelle des intéressés auprès des services sociaux compétents.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde, les habitants qui solliciteront des aides de droit commun devront à ce titre être réorientés vers ces services.

b) **Objectifs**

L'opérateur dotera impérativement l'équipe d'animation du Plan de Sauvegarde d'un travailleur social diplômé.

Le travailleur social de l'opérateur, chargé d'accueillir les ménages réalisera les évaluations sociales nécessaires à leur accès aux droits. En lien avec un interlocuteur privilégié du conseil départemental (par ex : le responsable du Centre Médico-Social du secteur), il les orientera vers les services sociaux appropriés. Toutefois, les ménages bénéficiant des prestations sociales, seront automatiquement orientés vers la CAF.

L'opérateur assurera a minima une permanence à raison de X demi-journée par semaine, dédiée au travail social.

3.3.1.2 Créer les conditions d'une solvabilité des propriétaires occupants.

a) Description du dispositif

Dans la limite fixée par la « loi Besson » du 31 mai 1990, le Fonds Solidarité logement (FSL) peut être mobilisé pour les copropriétaires occupants en impayés de charge. Le diagnostic réalisé en 2015 sur les comptes arrêtés en 2014 a permis d'évaluer à 38 (sur 72), le nombre de copropriétaires occupants présentant un compte débiteur vis-à-vis du syndicat pour environ 57 400 €, répartis à titre indicatif ainsi :

- *15 copropriétaires occupants débiteurs d'un montant équivalent à moins de 2 trimestres de charges, pour 2 600 € environ,*
- *2 copropriétaires occupants débiteurs d'un montant équivalent compris entre 2 et 4 trimestres, pour 1 240 € environ,*
- *21 copropriétaires occupants débiteurs d'un montant équivalent supérieur à 4 trimestres, pour 53 560 € environ.*

Actuellement, le FDUSL du Vaucluse décrit les modalités d'intervention concernant le paiement des charges d'eau, d'énergie et de télécommunication, qui s'adressent à toute personne disposant d'une facture à son nom, dispositif nommé « FSL Charges ». Le soutien au paiement des frais d'entrée dans un nouveau logement ainsi que le paiement des loyers et charges locatives, favorisant le maintien dans le logement, constituent également le Fonds Solidarité Logement, "accès » et « maintien ».

Par ailleurs, le FDUSL finance dans le cadre d'un marché public, 3 associations chargées d'exercer des accompagnements sociaux liés au logement (ASLL) permettant de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement.

b) **Objectifs**

Une **commission « Sociale »** animée par l'opérateur sera organisée en tant que de besoin afin d'évoquer les situations individuelles complexes. (Cf. Chapitre V).

Le Conseil Départemental examinera les conditions d'accès des propriétaires occupants au FDUSL pour leur permettre de se maintenir dans le logement par l'octroi d'aides financières, attribuées sous forme de prêt ou de subvention.

Le travailleur social de l'opérateur évaluera dans le cadre du Plan de Sauvegarde, le nombre de mesures ASLL à mettre en œuvre et à financer. Celles-ci seront assurées dans le cadre des marchés passés entre le Conseil Départemental et les associations mandataires.

Si le ménage n'est pas suivi par un service social particulier (conseil départemental, CAF, CCAS, etc..), le travailleur social de l'opérateur sera habilité à constituer et transmettre les dossiers de demande de FSL auprès des services du Conseil Départemental pour décision.

L'opérateur identifiera les ménages locataires en impayés de loyer en collaboration avec le pôle logement de la CAF. Ils envisageront leur orientation vers le FDUSL « maintien », « énergie ».

3.3.1.3 Changement de statut des propriétaires occupants les plus fragiles

a) Description du dispositif

Les propriétaires occupants ont un profil modeste, 71% d'entre eux déclarent qu'ils auraient des difficultés à répondre à des dépenses de copropriété supplémentaires, en particulier dans le cas de travaux.

Dans le cas où des propriétaires occupants seraient en incapacité de maintenir leur statut, le portage de leur lot pourrait s'avérer nécessaire. Une aide de l'ANAH peut dans ce cas être attribuée au titre de l'ingénierie déployée ou au titre des travaux de réhabilitation du logement à l'organisme assurant le portage.[1]

[1] Cf. : Instruction n°I.2005-05 du 31/12/2005

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

b) **Objectifs**

L'opérateur, accompagnera le maitre d'ouvrage de l'opération dans la recherche d'un organisme acceptant d'assurer le portage de certains lots de copropriété. Le travailleur social de l'opérateur informera les propriétaires occupants des conditions de mise en œuvre du portage de leur logement par un organisme tiers.

3.3.2 Optimisation des financements des propriétaires fragiles

3.3.2.1 Recherche de financements complémentaires aux travaux en parties communes

a) Description du dispositif

La mise en place de conditions optimales de financement est un préalable indispensable à l'adhésion du plus grand nombre au programme de requalification. Par ailleurs, la prise en compte des situations sociales particulières des propriétaires occupants et la recherche de solutions de financement adaptées seront une garantie supplémentaire du maintien des propriétaires occupants en place. Il s'agira de rechercher des financements individuels ou collectifs complémentaires aux aides des partenaires définies dans la présente convention.

b) **Objectifs**

L'opérateur recherchera les financements individuels ou collectifs (subventions ou prêts) mobilisables au titre des travaux en parties communes : subventions particulières ou exceptionnelles, Eco-Prêt à taux zéro collectif, prêts Action Logement, prêts complémentaires collectifs, micro-crédit, etc…

3.3.2.2 Conditionnement des aides aux bailleurs

a) Description du dispositif

L'adhésion des propriétaires bailleurs au projet est nécessaire, tant ces derniers disposent de la majorité des voix en assemblée générale. Toutefois, l'ensemble des partenaires financiers s'accordent à conditionner les aides individuelles aux bailleurs à leur engagement de conventionner leurs logements (cf. : Volet technique). Le diagnostic a montré qu'environ 71% des loyers actuels sont inférieurs à un loyer maitrisé. Il s'agira donc d'identifier les bailleurs susceptibles de bénéficier des meilleures conditions de financement afin d'emporter leur adhésion au programme.

b) **Objectifs**

Les partenaires financiers conditionneront le versement des aides individuelles aux bailleurs (y compris sur les travaux en parties communes) à leur engagement de conventionner les logements avec l'Anah.

L'opérateur pour sa part, établira dès l'entame de sa mission la typologie des bailleurs susceptibles de bénéficier des aides financières individuelles des partenaires dans l'objectif de déployer auprès d'eux des actions d'information ciblées – *courriers individualisés, communication des plans de financement détaillés, approche fiscale* - afin de les convaincre d'adhérer au programme de requalification et de conventionner leurs logements.

3.3.3 Identification et traitement des situations d'habitat indigne

a) Description du dispositif

Le diagnostic n'a pas permis d'identifier formellement des logements loués dans des conditions indignes mais plusieurs cas de suroccupation avérée ont été rencontrés lors des enquêtes ménages. Ceci étant, tous les logements n'ont pas été visités et on ne peut exclure l'existence de bailleurs peu scrupuleux. Il s'agira de mettre en œuvre un dispositif de repérage associant le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville d'Avignon qui sera facilité par la création d'un guichet unique par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), porté par la DDT de Vaucluse.

b) **Objectifs**

En cas de suspicion d'une situation d'habitat indigne au sein de la copropriété, l'opérateur établira une fiche de signalement sur le modèle établi par le PDLHI et la transmettra au guichet unique. (À défaut, le SCHS de la Ville d'Avignon en sera le destinataire privilégié).

À ce titre, l'équipe de l'opérateur sera dotée d'une personne compétente en matière d'identification des dysfonctionnements liés à l'habitat pouvant aboutir à des situations d'indécence, d'insalubrité ou de manquement au RSD.

Les partenaires financiers conditionneront les aides à la remise en état du logement.

3.3.4 Accompagnement au relogement

a) Description du dispositif

Dans le cas où des logements s'avéraient indignes, le relogement des ménages durant la période des travaux serait une obligation pour le propriétaire ou la ville d'Avignon, en cas de substitution.

b) **Objectifs**

La copropriété possède une loge de gardien, aujourd'hui inoccupée. Celle-ci pourra être utilisée à des fins de logement tiroir pendant la durée du Plan de Sauvegarde.

Loger Jeune Vaucluse est propriétaire d'un logement au sein du Parc Saint Roch. Dans le cas où celui-ci serait vide, l'association s'engage à le mettre à disposition. Toutefois, les conditions de location établies par Loger Jeune Vaucluse devront être remplies.

Il s'agira d'établir dès le début de la mission d'animation, le processus de relogement et les missions des services compétents.

3.3.5 Information du public

L'action sociale et l'adhésion au projet passe par une communication et une information continue des publics. Tant les habitants, propriétaires occupants et locataires du Parc Saint Roch que les propriétaires non-résidents sont parties prenantes du redressement de la copropriété.

3.3.5.1 Mobilisation des nouveaux acquéreurs

a) Description du dispositif

Le nombre de projets de vente depuis 2012 est assez faible, avec en moyenne 3% du parc concerné par an. Si ce rythme est relativement faible, il pourrait croitre à l'avenir au regard de la dynamique de requalification engagée. Des actions ciblées d'information à destination des nouveaux arrivants seront à ce titre déployées. Cette mise en relation s'effectuera sur la base des renseignements que fournira la Ville d'Avignon.

b) **Objectifs**

La Ville d'Avignon mettra en place un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le secteur du Parc Saint Roch, dans le cas où celui-ci ne serait pas déjà mis en œuvre. La Ville d'Avignon s'engage à transmettre dès leur parution, les DIA à l'opérateur.

Dès la publication des DIA et à chaque mutation, l'opérateur aura la charge d'informer, par tous les moyens appropriés les nouveaux acquéreurs du programme en cours. Cette information portera sur le fonctionnement de la copropriété et des engagements auxquels les copropriétaires devront souscrire.

3.3.5.2 Médiation dans les rapports bailleurs/locataires.

a) Description du dispositif

Le Plan de Sauvegarde s'adresse en priorité aux propriétaires, détenteurs des décisions de travaux. Toutefois, il ne faut pas perdre de vue que la grande majorité des habitants sont des locataires, qui doivent être associés à la démarche de redressement. La bonne connaissance des droits et devoirs des différentes parties doit participer en retour à un fonctionnement normal de l'ensemble immobilier. De la même manière, l'information des locataires quant à l'avancement du projet (décisions prises, déroulement des travaux, etc. :) semble indispensable à son bon déroulement. Il s'agira donc dans le cadre du Plan de Sauvegarde de mettre en œuvre des actions spécifiques d'information et de proposer une médiation dans les rapports locatifs.

b) **Objectifs**

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

L'opérateur aura la charge de mettre en œuvre des actions d'information/formation destinées aux bailleurs et aux locataires et proposera sa médiation dans le cas de différents. L'équipe de l'opérateur devra être composée d'une personne spécialisée en droit du logement et copropriété.

L'opérateur prendra connaissance des situations et orientera, si nécessaire en fonction de leur complexité, vers l'ADIL. Selon le volume des situations à traiter, les contours de l'intervention de l'ADIL pourront être redéfinis.

3.3.6 Vie sociale

Des dispositions parallèles au processus de redressement de la copropriété Parc Saint Roch seront mises en œuvre, tout en occupant un rôle indispensable à l'amélioration du cadre de vie.

3.3.6.1 Relations avec les réseaux associatifs locaux

a) Description du dispositif

Statutairement, le centre social géré par l'AATOA met en œuvre des actions destinées à l'ensemble des familles du secteur Ouest d'Avignon. À ce titre elles ne peuvent pas se centrer uniquement sur la copropriété du Parc St Roch. Il est néanmoins réaffirmé que la présence de ce centre social au sein de la copropriété constitue une opportunité forte qu'il convient d'exploiter au mieux.

b) **Objectifs**

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde, une salle pourrait être mise à disposition pour notamment la tenue des permanences. Afin d'en solliciter l'usage, une demande devra être transmise à l'AATOA, et une convention devra être signée entre le centre social et l'opérateur.

Il s'agira également de déterminer pendant la durée du Plan, l'avenir du lot attenant au centre social et propriété de la Ville d'Avignon, ainsi que ses modalités d'utilisation et d'occupation.

3.3.6.2 Sécurité

a) Description du dispositif

Lors des enquêtes menées auprès des habitants plus de 60% des habitants se sont déclarés insatisfaits de la sécurité dans le quartier. Le sujet est donc sensible. Cette situation (réelle ou ressentie) est préjudiciable à la réputation du quartier et donc au redressement de la copropriété tant il impacte la valeur patrimoniale des copropriétaires.

Il s'agira donc de veiller à ce que des actions de prévention soient mises en place concomitamment au déroulement du Plan de Sauvegarde afin de sécuriser les personnes et les entreprises qui interviendront lors des chantiers.

b) **Objectifs**

Dès le début de sa mission, l'opérateur se rapprochera des Services de la Ville en charge de la sécurité publique afin d'évoquer le Plan Local de Sécurité (actuellement en cours de réécriture) et envisager les collaborations futures avec les services de police et de prévention.

3.3.6.3 Gestion des déchets

a) Description du dispositif

Le tri des déchets n'est aujourd'hui pas assuré sur le site du Parc Saint Roch. Il s'agira, dans le cadre du Plan de Sauvegarde, de mettre en place les équipements nécessaires ainsi qu'une campagne de sensibilisation.

La copropriété rencontre par ailleurs des désagréments liés aux nombreux encombrants et à la difficulté de leur enlèvement. Un passage plus fréquent des services d'enlèvement des encombrants couplé à une opération « coup de poing » devront être mis en œuvre.

b) **Objectifs**

L'opérateur accompagnera les instances et se rapprochera des acteurs compétents en matière de gestion de déchets et d'encombrants (Ville d'Avignon / Grand Avignon)

L'opérateur aura la charge de piloter des actions d'information et de sensibilisation aux questions de gestion des déchets, en partenariat avec les acteurs compétents.

3.4 Volet technique et financier

La copropriété Parc Saint Roch a fait l'objet d'un audit technique et d'un audit énergétique réalisés sur la base :

- *D'une analyse des documents existants : plans de construction d'origine,*
- *Des visites des parties communes et de logements.*

Les éléments suivants ont été vérifiés visuellement dans les bâtiments : les façades ; les toits-terrasses ; les paliers ; les halls d'entrées ; la distribution des caves ; les garages et les cages d'escaliers.

Concernant les parties privatives, un échantillon de 30% des appartements (sélectionnés à la suite de l'enquête auprès des ménages) a été visité. Cet échantillon a fait l'objet d'un état des lieux complet et une attention particulière a été portée sur les menuiseries, les ventilations, les équipements sanitaires, les installations électriques et les émetteurs de chauffages.

L'ensemble des pathologies techniques des copropriétés sont rappelées en « 1.3 Nature, état et instance des copropriétés » de la présente convention.

Afin de remédier aux pathologies techniques rappelées en préambule, un programme de travaux cohérent a été défini lors de la phase d'élaboration du Plan. Les échanges entre les partenaires ont entériné ce programme et les modalités de leur participation financière ainsi que les actions à mettre en œuvre préalablement à leurs engagements.

Finalement, le programme de travaux retenu et relatif aux parties communes se présente en trois tranches, (ce qui ne préjuge pas nécessairement de leur engagement distinct) :

- *Tranche 1 : Travaux prioritaires pour la sécurité des personnes,*
- *Tranche 2 : Travaux de réparation,*
- *Tranche 3 : Travaux d'amélioration qui permettraient d'atteindre un gain de performance énergétique global de XX%.*

Dans tous les cas, l'engagement des travaux et leurs subventionnements dans le cadre du Plan de Sauvegarde restent conditionnés au redressement préalable de la situation financière du syndicat de copropriété.

3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes.

3.4.1.1 Mise en place de la maitrise d'œuvre

a) Description du dispositif

Compte tenu de l'ampleur des travaux et de la multiplicité des entreprises appelées à intervenir dans le cadre du programme de requalification, la mise en place d'une maitrise d'œuvre s'avère indispensable. Le choix du maitre d'œuvre devra être arrêté au regard du cahier des charges précis et à la suite d'une mise en concurrence.

b) Objectifs

Les instances s'engagent à mettre en place une consultation de maitrise d'œuvre. Elles seront en cela accompagnées par l'opérateur, notamment dans la rédaction du cahier des charges de la mission, la mise en concurrence et l'analyse des offres.

En outre, l'opérateur constituera, et pilotera une **commission « Technique »** sur laquelle il pourra à ce titre s'appuyer. Cette commission regroupera le conseil syndical, l'administrateur provisoire et l'opérateur.

La fréquence de ces commissions « Technique » sera a minima de 4 fois par an.

À l'issue de la consultation, les instances proposeront leurs choix à une assemblée générale consultative préalable à la prise de décision de l'administrateur provisoire.

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.4.1.2 Réalisation des diagnostics complémentaires

a) Description du dispositif

En fonction de la nature des travaux qui pourraient être mis en œuvre, il sera peut-être nécessaire de procéder à des diagnostics complémentaires, notamment à la demande du maitre d'œuvre préalablement à la définition du programme. Il s'agira de permettre la réalisation de ces diagnostics complémentaires préalables.

b) **Objectifs**

L'opérateur favorisera l'engagement de ces diagnostics dans les meilleures conditions, notamment par la recherche de financements complémentaires dédiés.

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

La bonne santé relative des bâtiments permet d'obtenir aujourd'hui des coûts de travaux raisonnables car ceux-ci concernent principalement des éléments n'affectant pas ou peu la stabilité des ouvrages. Toutefois, si aucune mesure n'est prise concernant a minima les travaux prioritaires et de réparation, les ouvrages continueront à subir les outrages du temps, les dégradations constatées s'aggraveront et les travaux de conservation seront davantage coûteux.

3.4.2.1 Tranche 1 : Travaux prioritaires

a) Description du dispositif

Comme précisé en « 1.3 Nature, état et instance des copropriétés », les dispositions relatives à la sécurité incendie sont à revoir intégralement ; Les travaux minimum pour assurer la sécurité des personnes comprendraient :

- *Reprise des exutoires de désenfumage et ventilation basse des cages d'escaliers,*
- *Remplacement de l'existant par des portes coupe-feu dans les communs,*
- *Reprise des évacuations EU/EV,*
- *Reprise des installations électriques dans les parties communes,*
- *Révision de l'ascenseur (Bat. G),*
- *Reprise des éclats de béton en façade,*
- *Éclairage de sécurité, affichage de sécurité,*

Le montant des travaux et des honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) de la Tranche 1 est estimé à ***1 605 000 € Hors taxe*** *(HT).*

b) **Objectifs**

L'opérateur se rapprochera du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de Vaucluse, pour valider la conformité à l'accessibilité des voiries par les engins de secours.

Au sein de la **commission « Technique » (cf. 3.4.1.1),** l'opérateur suivra le déroulement de ces travaux et veillera au respect de la programmation financière établie par la présente convention.

3.4.2.2 Tranche 2 et 3 : Travaux de réparation et d'amélioration

a) Description du dispositif

Les autres travaux en parties communes programmés se répartissent entre une tranche dite « 2 » relative aux travaux de réparation et une tranche dite « 3 » relative aux travaux d'amélioration et plus particulièrement des performances énergétiques des bâtiments.

Les travaux de la tranche 2 *sont nécessaires à la bonne conservation des immeubles au regard des dégradations constatées. Ils comprendraient :*

- *Ravalement des façades,*
- *Collecteurs des eaux pluviales en toiture,*
- *Interphonie,*
- *Rénovation des locaux poubelles,*

- *Revêtements muraux des cages d'escaliers,*
- *Peinture garde-corps et rampes d'escaliers,*
- *Reprises des sols en parties communes,*
- *Boites aux lettres,*
- *Reprise de la voirie.*

Le montant des travaux et des honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) de la ***Tranche 2****, est estimé à* ***2 432 000 € Hors taxe*** *(HT).*

D'un point de vue énergétique, l'audit réalisé fait ressortir sur la copropriété un potentiel important d'économie d'énergie, tant sur des travaux d'amélioration des qualités du bâti qu'à l'amélioration des équipements et l'optimisation de la gestion.

Comme précisé en « 1.3 Nature, état et instance des copropriétés », les modes de chauffage différent entre les bâtiments. L'état de la chaudière actuelle des bâtiments A et B nécessite sa rénovation voire son remplacement.

Les travaux de la tranche 3 *permettraient d'atteindre un gain de performance énergétique global de 44 à 50 %. Dans ce cas, les travaux comprendraient :*

- *Isolation thermique de l'enveloppe des bâtiments,*
- *Remplacement des menuiseries en parties communes et privatives,*
- *VMC,*
- *Remplacement de la chaudière collective au fioul.*

Le montant des travaux et des honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) de la Tranche 4, est estimé à ***5 712 000 € Hors taxe (HT).***

Les travaux des tranches 3 et 4 assurent un gain énergétique d'au moins 35 % et par conséquent le bénéfice d'économies de dépenses d'énergies, un meilleur confort et une valorisation des logements.

b) **Objectifs**

Au sein de la **commission « Technique »,** (cf. 3.4.1.1.) l'opérateur suivra le déroulement de ces travaux et veillera au respect de la programmation financière établie par la présente convention.

Convention du Plan de Sauvegarde de la copropriété Parc Saint Roch – Avignon (84)

Projet Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.4.2.3 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

a) Description du dispositif

Le montant total des travaux et des honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) est estimé à : **9 749 000 € HT** soit **10 724 000 € TTC** répartis ainsi :

	Montant estimé des travaux
Travaux prioritaires	1 605 000 €
Travaux d'entretien	2 432 000 €
Travaux d'amélioration	5 712 000 €
Total HT	**9 749 000 €**
Total TTC	**10 724 000 €**

Les montants TTC par logement, des travaux et honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés), en dehors de toute aide publique, sont approximativement de :

	Estimation des Quotes-parts de travaux en parties communes selon le bâtiment		
	Minimum	Moyenne	Maximum
Bat A	48 070 €	64 100 €	78 430 €
Bat B	49 100 €	58 170 €	67 200 €
Bat C à F	39 780 €	39 780 €	39 780 €
Bat G	28 820 €	32 830 €	36 840 €
Bat H-I	22 040 €	28 000 €	33 950 €
Bat J-K	22 540 €	29 650 €	39 140 €

Estimation du montant moyen du reste à charge après subvention, selon le statut du propriétaire et le bâtiment :

	Propriétaires Occupants			Propriétaires Bailleurs			
	Très modestes	Modestes	Autres	Conv. Très Social	Conv. Social	Conv. Interm.	Autres
Bat A							
Bat B							
Bat C à F							
Bat G							
Bat H-I							
Bat J-K							

b) **Objectif**

Afin de faciliter les prises de décision :

- Par le syndicat de copropriétaires, sur les programmes de travaux,
- Par les partenaires financiers, sur la programmation des engagements financiers annuels,

Les travaux seront soumis à une seule prise de décision par l'administrateur provisoire, toutefois leur provisionnement sera planifié dans le temps de manière cohérente avec le déroulement du chantier.

L'objectif des travaux de requalification étant d'atteindre un niveau de qualité satisfaisant, les programmes de rénovation devront inclure a minima des travaux d'amélioration énergétique pour pouvoir bénéficier des aides des partenaires financiers.

3.4.3 Travaux en parties privatives

a) Description du dispositif

L'objectif du Plan de Sauvegarde est de faire réaliser à terme les travaux de requalification des parties communes. Toutefois, il conviendra d'encourager les propriétaires à engager des travaux de rénovation dans les logements. Si la décision de réaliser des travaux dans les parties privatives est exclusivement prise par le propriétaire du bien, il peut être contraint de les réaliser dans le cadre d'une procédure de sortie d'indécence ou d'indignité. (Dans ce cas de figure, les financements de la quote-part individuelle des travaux en parties communes pourraient également lui être refusés par les différents partenaires.).

À titre d'information, le montant moyen TTC des travaux pouvant être engagés en parties privatives est approximativement de :

	Coût moyen TTC
Réfection complète de l'électricité	*6 000 €*
*VMC individuelles **	*1 300 €*
*Remplacement des menuiseries extérieures **	*5 600 €*
Réfection complète Salle de Bains et WC	*3 800 €*
Réfection complète des sols	*7 500 €*
ECS Chauffe-eau électrique 200L	*600 €*
Fermeture des loggias	*2 000 €*
(Chauffage individuel) PAC	*5 000 €*
(Chauffage individuel) Convecteur électriques	*1 400 €*

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

(*) Travaux en parties privatives s'ils n'étaient pas intégrés aux travaux d'intérêt communs.

b) **Objectif**

Il n'a pas été fixé d'objectifs quantitatifs à la réalisation des travaux en parties privatives. Cependant l'opérateur aura la charge de recenser les éventuels besoins en travaux dans les logements et d'accompagner les propriétaires dans leur recherche de financements.

3.4.4 Travaux de résidentialisation

a) Description du dispositif

La requalification de la copropriété Parc Saint Roch doit être envisagée dans un cadre plus général du projet NPNRU du secteur Rocade Sud d'Avignon et du Plan Stratégique Local du quartier Monclar qui fait suite au PRU engagé en 2005. À ce titre, les éventuels travaux de résidentialisation devront être définis en cohérence avec ces programmes.

Par ailleurs, l'éventuelle scission de la copropriété pourrait susciter des interventions sur les espaces extérieurs privés.

b) **Objectif**

L'opérateur accompagnera les instances des copropriétés dans la définition des projets de résidentialisation en relation avec les maitres d'œuvre du NPNRU. Il les accompagnera en outre dans l'évaluation des frais relatifs à cette résidentialisation et dans la recherche de financements dédiés à ces travaux.

3.4.5 Modalités de financement

3.4.5.1 Financement des travaux en parties communes

a) Description du dispositif

Compte tenu des caractéristiques socio-économiques des propriétaires et du besoin de solvabiliser au mieux les plus modestes, il a été décidé de recourir à la possibilité donnée par l'Anah de mixer ses aides au syndicat avec ses aides individuelles pour le financement des travaux en parties communes.

Ce dispositif permet d'appliquer un taux de financement différencié en fonction de la situation des copropriétaires et des engagements qu'ils sont susceptibles de prendre, afin notamment de mieux solvabiliser les propriétaires occupants aux ressources modestes et de favoriser le conventionnement des logements par les copropriétaires bailleurs.

Les autres partenaires financiers, Ville d'Avignon, Communauté d'Agglomération Grand Avignon, Département du Vaucluse, Région Provence Alpe Côte d'Azur, discriminent leurs aides en fonction du statut du propriétaire.

Les taux sont appliqués sur l'assiette subventionnable, à savoir le montant HT des travaux, honoraires de maitrise d'œuvre, Bureau de contrôle et SPS, non plafonné. Cette assiette s'entend :

- *Sur l'ensemble de la copropriété pour le calcul des aides au syndicat,*
- *Sur la quote-part individuelle pour le calcul des aides individuelles selon statut du propriétaire.*

Principes de financement retenus :

Bâtiments A & B

Partenaires		Anah	Ville d'Avignon	Grand Avignon	Département du Vaucluse	Région PACA	État / FART
Bénéficiaires des aides							
Syndicat des copropriétaires		%					
Propriétaires occupants	Très modestes	%	%	%	%		(1)
	Modestes						(2)

	Autres		%	%			
Propriétaires bailleurs	Conv. Très Social	%	%	%	%		(3)
	Conv. Social						
	Conv. Intermédiaire		%	%			
	Autre						

(1) Dans la limite d'une prime de 2 000 €
(2) Dans la limite d'une prime de 1 600 €
(3) Dans la limite d'une prime de 1 500 €

Tableau à dupliquer et adapter pour chaque cas de financement différent en fonction du bâtiment considéré

b) **Objectif**

L'opérateur assistera le syndicat des copropriétaires et son représentant :

- Dans la recherche des financements complémentaires collectifs (prêt)
- Dans la rédaction des résolutions afférentes aux travaux soumis à la décision de l'administrateur provisoire,
- Dans la constitution des dossiers de demande des aides auprès de chacun des partenaires financiers.

L'opérateur accompagnera les copropriétaires :

- Dans la recherche de financements complémentaires individuels
- Dans le montage des dossiers de financement individuels auprès de chacun des partenaires financiers.

L'opérateur suivra et fera respecter pour le compte des partenaires, la programmation financière établie par la présente convention.

Les partenaires financiers s'engagent à instruire dans les meilleurs délais, les demandes de financements transmises par les copropriétaires ou le syndicat de copropriétaires.

3.4.5.2 Financement des travaux en parties privatives.

a) Description du dispositif

Compte tenu de l'objectif principal du Plan de Sauvegarde de réhabiliter les parties communes, les travaux engagés sur les parties privatives ne font pas l'objet de financements particuliers définis dans la présente convention. Ces travaux bénéficieront des dispositifs de droit commun de l'Anah et des autres partenaires financiers ayant mis en place une politique en la matière.

b) **Objectif**

L'opérateur assistera les copropriétaires ayant la volonté d'engager des travaux de rénovation des logements, dans la limite des dispositifs de droits communs existants sur le territoire de gestion de la copropriété Parc Saint Roch.

Les subventions au titre des travaux en parties privatives seront octroyées à la condition que les propriétaires aient honoré le paiement des interventions en parties communes, sauf dans les cas où ces travaux permettent de résoudre une situation d'habitat indigne.

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Le Plan de Sauvegarde vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

- Réhabilitation des parties communes, correspondant aux 11 bâtiments et 277 logements
- Réhabilitation de parties privatives : la décision de réalisation de travaux en parties privatives relevant de chaque copropriétaire et leur financement attaché aux règles de droit commun définies par les partenaires financiers au moment de la demande d'aide, la présente convention ne fixe pas d'objectifs particuliers.

Projet

Chapitre IV - Financement de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financement des partenaires de l'opération

Les chiffres figurant ci-après sont considérés comme des objectifs et leur montant devra être réactualisé par avenant sur la base des enveloppes finalement définies par le maitre d'œuvre de l'opération.

Les projections d'engagements annuels des subventions aux travaux et d'ingénierie ont été réalisées sur la base du calendrier prévisionnel d'avancement suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Travaux en parties communes							
Tranche							
Montant HT des travaux							
Ingénierie [1]							
Suivi animation (HT)	144 250 €	288 500 €	288 500 €	288 500 €	288 500 €	144 250 €	1 442 500 €
Ingénierie de redressement (HT)	41 550 €	41 550 €	41 550 €	41 550 €	41 550 €	41 550 €	249 300 €
Coordonnateur du Plan de Sauvegarde (HT)	25 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	25 000 €	250 000 €
TOTAL H.T.	€	€	€	€	€	€	€

(1) Les coûts d'ingénierie indiqués ici, représentent les montants maximum subventionnables par l'Anah.

5.1 Financement de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire, du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions de la directrice générale, des dispositions inscrites dans les programmes d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

La réhabilitation des parties communes étant prioritaire, toute demande de subvention pour parties privatives ne sera recevable, sauf cas d'urgence motivé par l'opérateur, qu'après justification du reste à charge du programme de travaux sur les parties communes.

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **XXXXXXX €** correspondant à un objectif d'un syndicat de copropriété et 277 logements bénéficiaires des aides de l'ANAH

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Aides aux travaux en parties communes			€	€	€		€
Dont aides au syndicat			€	€	€		€
Dont aides individuelles			€	€	€		€
Aides à l'ingénierie [1]	**126 175 €**	**210 800 €**	**210 800 €**	**210 800 €**	**210 800 €**	**126 175 €**	**1 095 550 €**
Dont suivi animation	72 125 €	144 250 €	144 250 €	144 250 €	144 250 €	72 125 €	721 250 €
Dont aide à la gestion	41 550 €	41 550 €	41 550 €	41 550 €	41 550 €	41 550 €	249 300 €
Dont coordonnateur du Plan de Sauvegarde	12 500 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	12 500 €	125 000 €
TOTAL	€	€	€	€	€	€	€

(1) Le montant des aides à l'ingénierie indiqués ici, représentent les montants maximums pouvant être engagés par l'Anah (calculés sur le plafond des coûts subventionnables).

Les aides à la gestion seront sollicitées au titre :

- Des frais engendrés au titre de la scission de la copropriété (cf. 3.1.1),
- D'un partenariat, qui restera à définir, entre le syndicat des copropriétaires et l'ADIL, dans le cadre de l'accompagnement des instances, (cf. 3.2.1.2),
- De l'engagement de procédures contentieuses à l'encontre des copropriétaires en impayés de charge, (cf. 3.2.2.1),
- De toutes autres actions relatives au redressement des copropriétés et au déroulement du Plan de Sauvegarde nécessitant un engagement supplémentaire de l'administrateur provisoire qui ne seraient pas compris dans son mandat.

5.2 Financement de l'État au titre du FART

5.2.1 Règles d'application

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir).

Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART.

5.3.1 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont de **770 000 €** correspondant à un objectif d'un syndicat de copropriétés et 205 logements bénéficiaires de l'aide de solidarité écologique (ASE).

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Aides de solidarité écologique (ASE)				€	€		€
Dont aides au syndicat				€	€		€
Dont aides individuelles				€	€		€
Aides à l'ingénierie				€	€		€
TOTAL				€	€		€

5.3 Financement de la collectivité maitre d'ouvrage, Ville d'Avignon

5.3.1 Règles d'application

La ville d'Avignon s'engage à financer les quotes-parts individuelles de travaux communs :

- Des propriétaires occupants qui répondent aux critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH, à savoir ceux aux ressources « très modestes » et « modestes ».
- Des propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'Anah,
- Des propriétaires bailleurs qui s'engagent à signer une convention de loyer avec l'ANAH.

Les taux d'aides (cf. 3.4.5.1) sont applicables sur le montant HT des quotes-parts individuelles de travaux communs.

Le montant des travaux éligibles n'est pas plafonné, toutefois le total des engagements de la Ville d'Avignon à ce titre ne pourra dépasser l'enveloppe de **xxxxxxx** € pour la durée du Plan de Sauvegarde.

La ville d'Avignon s'engage à financer la mission de suivi-animation déduction faite de l'ensemble des subventions qu'elle pourrait percevoir à ce titre des autres partenaires du Plan de Sauvegarde.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maitre d'ouvrage, Ville d'Avignon, pour l'opération sont de **xxxxxxxx €**, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Aides aux travaux en parties communes			€	€	€		€
Suivi-Animation	€	€	€	€	€	€	€
Coordonnateur du Plan de Sauvegarde	€	€	€	€	€	€	€
TOTAL	€	€	€	€	€	€	€

5.4 Financement de la Communauté d'Agglomération Grand Avignon

5.4.1 Règles d'application

La communauté d'agglomération Grand Avignon s'engage à financer les quotes-parts individuelles de travaux communs, selon les mêmes règles que celles de la ville d'Avignon :

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Des propriétaires occupants qui répondent aux critères d'éligibilité aux aides de l'Anah, à savoir ceux aux ressources « très modestes » et « modestes ».
- Des propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'Anah,
- Des propriétaires bailleurs qui s'engagent à signer une convention de loyer avec l'ANAH.

Les taux d'aides (cf. 3.4.5.1) sont applicables sur le montant HT des quotes-parts individuelles de travaux communs.

Le montant des travaux éligibles n'est pas plafonné toutefois le total des engagements de la Communauté d'Agglomération Grand Avignon à ce titre ne pourra dépasser l'enveloppe de xxxxxxx € pour la durée du Plan de Sauvegarde.

La communauté d'agglomération ne participera pas au financement du suivi-animation de l'opération.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté d'Agglomération Grand Avignon, pour l'opération sont de XXXXXX €, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Aides aux travaux en parties communes			€	€	€		€

5.5 Financement du Conseil Départemental du Vaucluse

5.5.1 Règles d'application

Le Conseil Départemental du Vaucluse s'engage à financer les quotes-parts individuelles de travaux communs :

- Des propriétaires occupants qui répondent aux critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH, à savoir ceux aux ressources « très modestes » et « modestes ».
- Des propriétaires bailleurs qui s'engagent à signer une convention de loyer « Très social » avec l'ANAH.

Les taux d'aides (cf. 3.4.5.1) sont applicables sur le montant HT des quotes-parts individuelles de travaux communs.

Le Département du Vaucluse s'engage à subventionner ces travaux à hauteur de X% de leur coût total, soit XXXXXXX €.

Le montant des travaux éligibles n'est pas plafonné, toutefois le total des engagements du Conseil Départemental du Vaucluse à ce titre ne pourra dépasser l'enveloppe de XXXXXXX € pour la durée du Plan de Sauvegarde,

Le Conseil Départemental du Vaucluse ne participera pas au financement du suivi-animation de l'opération.

5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental du Vaucluse, pour l'opération sont de XXXXXX€, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Aides aux travaux en parties communes			€	€	€		€

5.6 Financement de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

5.6.1 Règles d'application

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à financer les quotes-parts individuelles de travaux communs :

- Des propriétaires occupants qui répondent aux critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH, à savoir ceux aux ressources « très modestes » et « modestes ».
- Des propriétaires bailleurs qui s'engagent à signer une convention de loyer « Très social » avec l'ANAH.

Les taux d'aides (cf. 3.4.5.1) sont applicables sur le montant HT des quotes-parts individuelles de travaux communs.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à subventionner ces travaux à hauteur de X% de leur coût total, soit XXXXXXX €.

Le montant des travaux éligibles n'est pas plafonné, toutefois le total des engagements la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur à ce titre ne pourra dépasser l'enveloppe de XXXXXXX € pour la durée du Plan de Sauvegarde,

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ne participera pas au financement du suivi-animation de l'opération.

5.6.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, pour l'opération sont de XXXXXX€, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022		Total
Aides aux travaux en parties communes			€	€	€		€

5.7 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires.

Montants prévisionnels des engagements des partenaires financiers au titre des aides aux travaux :

		Anah	Ville d'Avignon	Grand Avignon	Département du Vaucluse	Région PACA	État / FART
TOTAL		€	€	€	€		€
Syndicat		€					€
Propriétaires occupants	Très modestes	€	€	€	€		€
	Modestes	€	€	€	€		€
	Autres		€	€			
Propriétaires bailleurs	Conv. Très Social	€	€	€	€		€
	Conv. Social	€	€	€			€
	Conv. Intermédiaire	€	€	€			€
	Autres						

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Article 6 - Engagements des autres partenaires du Plan de Sauvegarde

6.1 Engagement du syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires du Parc Saint Roch s'engage à :

- Transmettre à l'équipe de suivi-animation toutes les pièces qui lui seront nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre des actions du Plan de Sauvegarde (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisée…),
- Communiquer toutes informations utiles à l'opérateur,
- Relayer les actions mises en œuvre auprès des copropriétaires,
- Engager les procédures nécessaires à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- Constituer des provisions pour les travaux qui seront votés,
- Ouvrir un compte travaux sur lequel seront versés les appels de fonds et les subventions.

6.2 Engagements de l'Administrateur Provisoire

L'Administrateur provisoire de la copropriété du Parc Saint Roch s'engage à :

- Présenter la convention du Plan de Sauvegarde à une assemblée générale consultative dans un délai de 6 mois qui suivront l'arrêté préfectoral.
- Réunir les conseils syndicaux au moins une fois par trimestre en présence de l'équipe de suivi animation, une de ces réunions devant servir à préparer l'ordre du jour de l'assemblée générale consultative et les points relatifs au Plan de Sauvegarde qui devront y être inscrits,
- Diffuser des informations claires sur la situation de la copropriété vers les notaires au moment des questionnaires de vente (Plan de Sauvegarde en cours, état d'avancement du redressement financier, travaux décidés et projetés, livret d'accueil, coordonnées de l'équipe de suivi animation…),
- Transmettre tous les documents comptables ou contentieux nécessaires au travail de l'opérateur,
- Communiquer sur les charges et mettre en place des échéanciers lorsque cela est possible,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides,
- Ouvrir un compte travaux séparé et faire apparaitre clairement les règlements des copropriétaires dans un sous compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser des sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Répondre sous 8 jours aux demandes de l'équipe opérationnelle de la ville et/ou du coordonnateur du Plan de Sauvegarde,

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation

Article 7 - Conduite de l'opération

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maitre d'ouvrage

La Ville d'Avignon, maitre d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention du programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Le maître d'ouvrage s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2 Instances de pilotage

Une commission de suivi du Plan de Sauvegarde présidée par le Préfet ou son représentant, est instituée pour une durée de 5 ans, par arrêté préfectoral

Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordonnateur du Plan de Sauvegarde désigné par arrêté préfectoral afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement du Plan de Sauvegarde. À la demande du Président, du coordonnateur ou tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre prenant la forme d'avenant à la présente convention.

Elle tient également lieu de **comité de pilotage** en faisant le point sur l'évolution de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde, en contrôlant les missions de l'opérateur et le respect des engagements des partenaires. Elle constitue l'organe de coordination des actions et du partenariat.

À l'initiative du coordonnateur du Plan de Sauvegarde ou de la collectivité locale, maitre d'ouvrage de l'opération, le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an. Il sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés.

L'arrêté préfectoral instituant la commission de suivi du Plan de Sauvegarde dressera la liste de ses membres.

Le comité technique sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira, à l'initiative du coordonnateur du Plan de Sauvegarde ou de la ville d'Avignon en qualité de maitre d'ouvrage de l'opération, autant de fois que nécessaire et au moins 2 fois par an. Il sera composé à minima des représentants de la Ville d'Avignon (techniciens ou élus), du coordonnateur du Plan de Sauvegarde, de la Direction Départementale des Territoires (DDT), de l'administrateur provisoire, des partenaires financiers – *Anah, Ville d'Avignon, Communauté d'Agglomération Grand Avignon, Conseil départemental du Vaucluse, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur* -, de l'opérateur.

Une **commission « Sociale »**, animée par l'opérateur, sera régulièrement organisée afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle réunira a minima, outre le maitre d'ouvrage et l'opérateur, la Direction Départementale à la Cohésion Sociale (DDCS), la Direction Départementale des Territoires (DDT) au titre de l'habitat indigne, le Conseil Départemental du Vaucluse (Service Logement), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), le Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS) de la Ville d'Avignon et la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme en tant que de besoin. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions seront couverts par le secret professionnel.

Des comités de suivi ou des commissions de travail spécifiques seront mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, impayés, …) en fonction des nécessités opérationnelles et a minima une fois par trimestre.

Le rôle du coordonnateur du Plan de Sauvegarde : afin de suivre le redressement et la réhabilitation des copropriétés, un pilotage renforcé sera mis en place. Le coordonnateur sera le garant du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre. Il aura pour mission de veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures. Il réunira les parties selon les besoins et mettra en place le calendrier du groupe technique. Il sera l'interlocuteur privilégié du prestataire et des partenaires. Toutes informations relatives au plan de sauvegarde et aux copropriétés devront lui être communiquées. Le prestataire devra rendre compte au coordonnateur de l'évolution de l'état de ses missions. Le coordonnateur sera chargé d'établir des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de Plan de Sauvegarde

7.2 Suivi-animation de l'opération

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

7.2.1 Équipe de suivi-animation

Le principe retenu pour l'animation du programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de fonctionnement pérenne. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur se rapprochera de la délégation locale de l'Anah pour fixer leurs relations dans le cadre de l'instruction des dossiers.

Les missions porteront notamment sur :

- La mise en place d'actions de conseil et d'accompagnement du syndicat et des résidents en vue de favoriser, le redressement financier et l'amélioration de la gestion, maitriser les charges de copropriété, participer à la résolution des difficultés sociales des copropriétaires et locataires,
- Le suivi social des ménages et la coordination des actions à mener avec les partenaires sociaux,
- Le relais de l'information auprès des résidents, des nouveaux acquéreurs, du réseau associatif,
- L'identification et le suivi des situations avérées de logements indécents, en coordination avec les partenaires concernés,
- Le suivi de la mise en œuvre du programme de travaux en lien avec le syndicat et l'administrateur provisoire : aide à l'élaboration du cahier des charges de consultation de maitrise d'œuvre et à l'analyse des offres, suivi de la réalisation des travaux,
- En lien avec l'administrateur provisoire, maitre d'ouvrage des travaux : suivi de la bonne réalisation de la mission de maitrise d'œuvre dont la définition de scenarii de réhabilitation et leur chiffrage devra prendre en compte la capacité contributive des ménages et leur solvabilisation optimale,
- Le montage, la transmission et le suivi des demandes de subventions et prêts jusqu'au solde en parallèle d'un conseil personnalisé aux copropriétaires, relativement aux travaux en parties communes et privatives,
- L'accompagnement des copropriétaires les plus fragiles dans la recherche d'aides spécifiques et supplémentaires,
- Le suivi et le respect de la programmation financière établie dans le présent plan,
- Les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),
- La mobilisation du préfinancement des subventions publiques auprès d'organismes bancaires,
- Les actions de communication et de conseil en direction du syndicat et de ses instances représentatives,
- Les actions d'information et de formation auprès des copropriétaires, de l'administrateur provisoire et des partenaires publics,
- Le pilotage de la mise en œuvre partenariale, le suivi permanent de l'avancement du Plan sous l'autorité du coordonnateur.
- La production de bilans selon les modalités du cahier des charges de sa mission.

7.2.3 Modalité de coordination opérationnelle

Le bureau d'étude en charge du suivi-animation de l'opération s'attachera à coordonner son action avec l'ensemble des partenaires, notamment :

- Les conseils syndicaux, l'administrateur provisoire et le maitre d'œuvre de la copropriété,
- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social,
- Les acteurs intervenant dans l'acquisition de logements,
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL…).

L'équipe de suivi-animation s'assurera de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la copropriété, notamment avec le projet de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

7.3 Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats, notamment sociologiques et financiers, qui seront définis pour chaque volet. Les indicateurs devront être validés par le coordonnateur et les instances de pilotage (DDT et maître d'ouvrage).

Ils porteront au moins sur :

- L'état d'avancement des actions de suivi animation (communication, partenariat, formation,),
- L'évolution des indicateurs financiers et économiques des copropriétés ;
- L'évolution de la composition du syndicat de copropriétaires ;
- Le nombre de ménages bénéficiant d'un suivi et la nature de l'accompagnement social ;
- L'analyse du fonctionnement des copropriétés (taux participation AG, décisions prises, etc…) ;
- Le volume et la nature des travaux engagés,
- Le nombre des logements aidés,
- Le volume des aides mobilisées ;
- Les financements complémentaires engagés.

L'opérateur sera chargé de la réalisation des éléments permettant le suivi de ces indicateurs. Le coordonnateur s'assurera du respect de leur suivi.

7.3.2 Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés par l'opérateur sous la responsabilité du maitre d'ouvrage en comité de pilotage.

Ces bilans devront a minima faire état des indicateurs décrits à l'article 7.3.1, ci-dessus.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final du programme devra être présenté sous forme de rapport au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Fournir un état récapitulatif des indicateurs de l'article 7.3.1 ci-dessus
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques, sur les dynamiques de peuplement au sein des copropriétés et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme, ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI - Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents, et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le Plan de Sauvegarde.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au Plan de Sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article 9 - Communication des autres partenaires du Plan de Sauvegarde

Les termes de l'article 8 s'appliquent de manière identique au bénéfice des autres partenaires du Plan de Sauvegarde, signataires de la présente convention.

Chapitre VII - Prise d'effet du Plan de Sauvegarde, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 ans à compter de la date d'approbation par arrêté préfectoral. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de cette même date.

Article 11 - Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 12 - Transmission du Plan de Sauvegarde

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en XX exemplaires à Avignon, le :

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Pour la Ville d'Avignon
Le Maire
Cécile HELLE

Pour l'État
Le préfet de département
Bernard GONZALES

Pour l'Anah

Pour le conseil départemental du Vaucluse
Le Président
Maurice CHABERT

Pour le conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur
Le Président
Renaud MUSELIER

Pour la communauté d'agglomération Grand Avignon
Le Président
Jean-Marc ROUBAUD

Pour le syndicat de copropriété « Parc Saint Roch »
Représenté par son administrateur provisoire.
Dina KOBI
SELARL Saint Rapt et Bertholet

Projet

Pour le syndicat de copropriété « Parc Saint Roch »
Représenté par son administrateur provisoire
Sous couvert de l'accord définitif de l'assemblée générale

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Annexes

Annexe 1 -Objet et fréquence des différentes commissions 38

Annexe 2 -Arrêté préfectoral du 29 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde sur l'ensemble des copropriétés de la Galerie Wagner,..... 39

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe 1 - Objet et fréquence des différentes commissions

Commissions	Objet (Liste non limitative)	Constitution	Art. de référence	Fréquence
Impayés	Mise en place d'un tableau de bord, Suivi des situations individuelles, Mise en œuvre de solutions adaptées, Suivi des procédures contentieuses.	- Conseil Syndical, - Administrateur provisoire - Opérateur	3.2.2.1	4 fois par an
Gestion	Mise en place d'un tableau de bord des dettes et de leur apurement,	- Conseil Syndical, - Administrateur provisoire, - Opérateur	3.2.2.2	2 fois par an
	Examen et renégociation des contrats, Préparation des assemblées générales ordinaires.		3.2.2.3	
Entretien	Visite des bâtiments, Engagement des travaux d'urgence, Engagement des travaux d'entretien courant.	- Conseil Syndical et/ou Administrateur provisoire, - Opérateur	3.2.2.3	4 fois par an
Sociale	Examen des situations individuelles complexes, Orientation et mises en œuvre de l'action sociale.	- Ville d'Avignon, - DDCS, - DDTM, - CD du Vaucluse, - CAF, - CCAS d'Avignon,	3.3.1.2 7.1.2	En tant que de besoin
Technique	Mise en œuvre des travaux de requalification, Rédaction du cahier des charges de maitrise d'œuvre et analyse des offres.	- Conseil syndical et/ou Administrateur provisoire - Opérateur	3.3.2.2 3.4.1.1	4 fois par an
	Engagement des travaux prioritaires en parties communes (Tranche 1), Respect de la programmation financière.		3.4.2.1	
	Engagement des travaux de requalification (Tranche 2-3), Respect de la programmation financière.		3.4.2.2	

Projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe 2 - Arrêté préfectoral du 1er décembre 2016 portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété Parc Saint Roch,

Projet

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE VAUCLUSE

Direction départementale
des territoires

Service ville logement habitat
Unité habitat privé et rénovation urbaine
Affaire suivie par :
Abdelhrani BAKHTAOUI
Téléphone : 04 88 17 82 43
Télécopie : 04 88 17 87 92
Courriel :
abdelhrani.bakhtaoui@vaucluse.gouv.fr

ARRÊTÉ
du 01 DEC. 2016

portant création de la commission chargée de l'élaboration
du plan de sauvegarde sur l'ensemble de la copropriété
« Le Parc Saint Roch »
sur la commune d'Avignon

LE PRÉFET DE VAUCLUSE,
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et notamment son article 82 ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renové et notamment son article 69 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 615-1 à 7 et R. 615-1 à 5 ;

VU l'arrêté du 1er août 2014 portant approbation du règlement général de l'agence national de l'habitat adopté par son conseil d'administration le 19 mars 2014 ;

VU l'étude pré-opérationnelle sur la copropriété « Le Parc Saint Roch » réalisée à la demande de la ville d'Avignon, rendue en date du 2 mai 2016 par l'opérateur Citémétrie ;

VU la demande formulée par Madame le Maire d'Avignon en date du 25 juillet 2016 ;

Le courrier doit être adressé à M. le Préfet sans forme impersonnelle
Préfecture de Vaucluse 84905 AVIGNON CEDEX 09 - Téléphone 04 88 17 84 84 - Télécopie 04 90 86 20 76 - Internet : www.vaucluse.gouv.fr

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

VU la réponse favorable de Monsieur le Préfet de Vaucluse le 23 septembre 2016 ;

CONSIDERANT que la copropriété « Le Parc Saint Roch » présente une situation financière fragile ;

CONSIDERANT que la taille de la copropriété et sa complexité technique rend complexe la prise de décision et la mise en œuvre de travaux ;

CONSIDERANT que la copropriété est située dans un quartier en renouvellement urbain et présente des problèmes sécuritaires.

ARRÊTE

ARTICLE 1er :

Il est créé une commission chargée d'élaborer un plan de sauvegarde concernant l'ensemble immobilier de la copropriété dite « Le Parc Saint Roch » sur la commune d'Avignon, section HW, parcelles 321 à 331 situées aux adresses :

- bâtiment A - entrées X-Y-Z : 7, 9 et 11 rue Camille Saint Saëns ;
- bâtiment B - entrées X-Y-Z : 1, 3 et 5 rue Camille Saint Saëns ;
- bâtiment C - entrées X-Y-Z : 1, 3 et 5 rue Jules Massenet ;
- bâtiment D - entrées X-Y-Z : 2, 4 et 6 rue Georges Bizet ;
- bâtiment E - entrées X-Y-Z : 9, 11 et 13 rue Hector Berlioz ;
- bâtiment F - entrées X-Y-Z : 2, 4 et 6 rue Claude Debussy ;
- tour G : 1 place Hector Berlioz ;
- bâtiment H : 7 place Hector Berlioz ;
- bâtiments I, J et K : 61, 63 et 65 avenue Eisenhower ;
- garages L : rue Jules Massenet ;
- garages M et O : rue Camille Saint Saëns ;
- garages P et Q : 63 et 65 avenue Eisenhower ;
- garages R : rue Claude Debussy.

ARTICLE 2 :

La commission d'élaboration est présidée par le Préfet ou son représentant.

ARTICLE 3 :

La commission plénière est constituée des membres suivants :

Membres de droit :

- Mme le Maire d'Avignon et ses adjoints ou leurs représentants ;
- M. le Président du Grand Avignon ou ses représentants en charge de l'habitat et du renouvellement urbain ;
- M. le Président du conseil départemental, ou son représentant ;
- les représentants des copropriétaires, le président du conseil syndical de la copropriété « Le Parc Saint Roch » ou son représentant ;
- l'administrateur de la copropriété ou son représentant.

Sont également membres de la-dite commission en leur qualité de personnalités qualifiées ou d'organismes publics :

- M. le Directeur de la direction départementale des territoires de Vaucluse ou son représentant ;
- M. le Président du conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur ou son représentant ;
- M. le Directeur de la direction départementale de la cohésion sociale, ou son représentant ;
- M. le Délégué de l'agence nationale de l'habitat, ou son représentant ;
- M. le Directeur de l'agence départementale d'information sur le logement, ou son représentant ;

Suivant l'ordre du jour, pourront également être présents les membres suivants dont les compétences sont jugées utiles à l'exécution de la mission :

- M. le Délégué de l'agence nationale pour la rénovation urbaine ou son représentant ;
- M. le Président de la caisse d'allocations familiales ou son représentant ;
- la caisse des dépôts et consignations, représentée par son directeur régional ou de son représentant ;
- Mme la Présidente de l'association des copropriétaires ou son représentant ;
- M. le Procureur de la République ou son représentant ;

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- M. le Président de la MSA ou son représentant ;
- un représentant des locataires ;
- un représentant du service hygiène et sécurité de la ville d'Avignon ;
- le bailleur social Grand Avignon Résidence ;
- les créanciers du syndicat de copropriétaires : fournisseur d'eau et du chauffage collectif ;
- le centre communal d'action sociale d'Avignon, représenté par son directeur ou son représentant ;
- le service départemental d'incendie et de secours, représenté par son directeur ou son représentant ;
- la direction départementale de la sécurité publique représentée par sa directrice ou son représentant.

La commission peut se faire assister par toute personne dont les compétences seront jugées utiles à l'exécution de sa mission.

ARTICLE 4 :

Le service ville logement habitat de la direction départementale des territoires est désigné en tant que coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement de la phase d'élaboration du projet de plan de sauvegarde.

ARTICLE 5 :

Le secrétaire général de la Préfecture et le directeur départemental des territoires de Vaucluse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Vaucluse et dont copie sera adressée à chacun des membres de la commission.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL

Préfet,

GONZALEZ

4/4

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel du concours financier (PRETS)	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
VEFA Av. du Mistral St Saturnin les Avi. 5 PLAI 4 PLUS	726-6999999-31-0001-001	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	Mistral Habitat	65	780 968 €	2ème semestre 2018	6
CN Villeneuve les Avi. Imp. St Simon 4 lgts 2 PLAI 2 PLUS	726-6999999-31-0001-002	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	Mistral Habitat	65	347 353€	2ème semestre 2018	6
CN Non identifiées 447 lgts 268 PLAI 179 PLUS	726-6999999-31-0001-003	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	Mistral Habitat	69	46 524 215€	2ème semestre 2019	20
VEFA ZAC Bel air Avignon 6 PLUS 9 PLAI	726-6999999-31-0001-004	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	Mistral Habitat	66	1 296 539€	2ème semestre 2020	6
VEFA Jules FERRY Avignon 10 PLUS 16 PLAI	726-6999999-31-0001-005	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	Mistral Habitat	70	2 798 223€	2ème semestre 2018	7
AA Résidence Jeunes Actifs 40 PLAI Rue A. Blanc Avignon	726-6999999-31-0001-006	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	Mistral Habitat	34	1 081 460€	2ème semestre 2019	6
Reconstitution 40 logements – St Chamand	726-6084004-31-0002-001	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	Grand Delta Habitat	72	3 505 500€	1er semestre 2020	6
Requalification logement - Alizé	726-6084002-33-0001-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	Mistral Habitat	23	878 592€	2ème semestre 2020	8
Requalification logement - Aquilon	726-6084002-33-0001-002	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	Mistral Habitat	67	4 864 896€	2ème semestre 2024	6
Requalification logement – La Bise	726-6084002-33-0001-003	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	Mistral Habitat	67	1 540 368€	2ème semestre 2023	7
Requalification logements – Mistral Tranche Anticipée	726-6084002-33-0001-004	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	Mistral Habitat	70	1 534 587€	2ème semestre 2016	8
Requalification logements – Mistral Tranche 2	726-6084002-33-0001-005	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	Mistral Habitat	23	1 864 968€	1 semestre 2019	9
Requalification logements – Le Ponant	726-6084002-33-0001-006	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	Mistral Habitat	23	1 896 960€	2ème semestre 2021	7

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Requalification logements – Tramontane tranche 1	726-6084002-33-0001-007	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	Mistral Habitat	67	5 784 480€	1er semestre 2023	8
Requalification logements – PMC A ET D	726-6084004-33-0001-008	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	Mistral Habitat	23	1 911 507€	2ème semestre 2020	10
Requalification logements – PMC B ET C	726-6084004-33-0001-009	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	Mistral Habitat	22	774 740€	1er semestre 2020	8
Requalification 232 lgts Bat. A et B -St Chamand	726-6084004-33-0002-001	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	Grand Delta Habitat	32	3 321 600€	2ème semestre 2019	8
Résidentialisation PMC	726-6084004-34-0001-008	84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	Mistral Habitat	54	539 384€	2ème semestre 2021	9
Création de locaux en pieds d'immeubles	726-6084002-38-0001-001	84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	Mistral Habitat	35	252 843€	2ème semestre 2020	8

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

Néant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 327	LOCALISATION														CONTRIBUTIONS																				PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION																																										
PORTEUR DE PROJET																																										
CA GRAND AVIGNON																																										
N° de protocole(3 caractères)																																										
* [CP/ANRU+ (CP1 ou 2 caractères)]																																										
* [Numéro d'opération (4 caractères)]																																										
N° Chrono opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																										
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS				MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		SAUF LEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Démarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT (saisir l'id de QPV à maintenir)	LIEU DE REALISATION SI HORS QPV	NBRE	TYPE (MI-PP)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts															Prêt CDC	Prêt bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																										
327 609 4002 14 0001 001 MISSION DE DEFINITION D'UN PROJET	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	MICA GRAND AVIGNON 684002	255 000,00	20,00%	306 000,00	255 000,00	0,00	0,00%	127 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	5,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	112 500,00	44,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0001 002 ETUDE DE DIVERSIFICATION ET D'ATTR	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	MICA GRAND AVIGNON 684002	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0001 003 CO-CONSTRUCTION DU PROJET ET CO	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	MICA GRAND AVIGNON 684002	80 000,00	20,00%	96 000,00	80 000,00	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0001 004 ETUDE MULTICRITERIEE LUX	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	MICA GRAND AVIGNON 684002	25 000,00	20,00%	30 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	7 500,00	30,00%	0,00	0,00%	5 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0001 005 VEILLE ET DEFINITION D'UNE STRATE	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	MICA GRAND AVIGNON 684002	25 000,00	20,00%	30 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	7 500,00	30,00%	0,00	0,00%	5 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0001 006 CHEF DE PROJET RENOUVELLEMENT U	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	MICA GRAND AVIGNON 684002	172 500,00	0,00%	172 500,00	172 500,00	0,00	0,00%	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
327 609 4002 14 0001 007 COORDINATEUR GUSP	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	MICA GRAND AVIGNON 684002	142 500,00	0,00%	142 500,00	142 500,00	0,00	0,00%	71 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	71 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
327 609 4002 14 0002 001 ETUDE DE PROGRAMMATION DES EQU	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	M/COMMUNE D'AVIGNON 01640	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0002 002 ETUDE RESEAU DE CHALEUR	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	M/COMMUNE D'AVIGNON 01640	100 000,00	20,00%	120 000,00	100 000,00	30 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	20,00%	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0002 003 ETUDE PRE-OPERATIONNELLE PARC M	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	M/COMMUNE D'AVIGNON 01640	44 975,00	20,00%	53 972,00	44 975,00	13 497,00	29,99%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 000,00	20,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	22 488,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0002 004 MEDIATHEQUE J-L BARRAULT : ETUDE D	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	M/COMMUNE D'AVIGNON 01640	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	15 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0002 005 PARC DES SPORTS : ETUDE DE RESTR	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	M/COMMUNE D'AVIGNON 01640	70 000,00	20,00%	84 000,00	70 000,00	21 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	14 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
327 609 4002 14 0002 006 RSPERSNT NPNRU	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	M/COMMUNE D'AVIGNON 01640	86 250,00	0,00%	86 250,00	86 250,00	43 125,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	43 125,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
327 609 4002 14 0003 001 LA VENTOUSSO : ETUDE TECHNIQUE	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	M/OPH VILLE AVIGNON 07400	65 625,00	20,00%	78 750,00	65 625,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	13 000,00	19,81%	19 813,00	30,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	32 812,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 176 850,00		1 331 972,00	1 176 850,00	132 812,00	11,27%	380 000,00	32,29%	0,00	0,00%	78 000,00	6,48%	19 813,00	1,68%	65 000,00	5,52%	0,00	0,00%	34 988,00	2,97%	0,00	0,00%	486 437,00	41,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				1 176 850,00		1 331 972,00	1 176 850,00	132 812,00	11,27%	380 000,00	32,29%	0,00	0,00%	78 000,00	6,48%	19 813,00	1,68%	65 000,00	5,52%	0,00	0,00%	34 988,00	2,97%	0,00	0,00%	486 437,00	41,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

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

(2) Chaque opération est répérée dans le temps par
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2003,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2003)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONVENTION PLURIANNUELLE

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU

GRAND AVIGNON

ANNEXES D – Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Table des matières

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet 3

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant) 3

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant 50

D3 Charte de la concertation 50

D4 Autre, le cas échéant 57

D4.1 Note Enjeu scolaire et éducatif – Ville d'Avignon 57

D4.2 Plan de résidentialisation Avant/Après 58

D4.3 Etudes ANCT (ex-EPARECA) 61

D4.4 Rapport de synthèse HTC 61

D4.5 Orientations énergétiques sur les quartiers du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) – Ville d'Avignon 62

D4.6 OAP Grands Ensembles – AURAV 71

D4.7 Les écoquartiers mitoyens du NPNRU 87

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

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

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

grand avignon
communauté d'agglomération

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DU GRAND AVIGNON

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Entre
La communauté d'Agglomération du Grand Avignon
D'une part
Et
L'Etat, représenté par les Préfet de Vaucluse et du Gard
Et
Le Conseil départemental du Vaucluse, représenté par son Président, désigné ci-après « le Département de Vaucluse »
Et
Le Conseil départemental du Gard, représenté par son Président, désigné ci-après « le Département du Gard »
Et
Les Communes membres de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon
Et
Les bailleurs sociaux qui sont implantés sur le territoire du Grand Avignon
Et
Action Logement
Et
Les représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,

D'autre part,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Vu l'article 8 de la loi N°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et la cohésion urbaine,
Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L300-1, L441-1, L441-2-3,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 12 octobre 2015 décidant de la création de la CIL,
Vu la délibération du Conseil communautaire du 21 juillet 2015 adoptant le contrat de ville, désigné ci-après « Contrat de ville », signé le 28 septembre 2015,
Vu la délibération du Conseil de l'agglomération du xxx adoptant la Convention Intercommunale d'Attribution, désignée ci-après « CIA ».

Convention Intercommunale d'Attribution du Grand Avignon – Version arrêtée, mai 2018 Page 2 sur 60

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Préambule

Le Conseil de communauté du Grand Avignon a approuvé, en date du 12 octobre 2015, la création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon.

La Conférence Intercommunale du Logement constitue le cadre de gouvernance locale et le lieu de concertation, d'élaboration puis de mise en œuvre et de suivi des documents stratégiques prévus par les lois sur les politiques d'attributions de logement social, de gestion de la demande et d'information du demandeur.

Cette conférence a pour mission d'adopter les grandes orientations concernant :

- Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu dans le ressort de l'EPCI ;
- Les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs départementaux, ou reconnus prioritaires dans le cadre du droit au logement opposable, ou relevant des programmes de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La CIL s'assure de la prise en compte de ces orientations dans les conventions prévues par la règlementation et notamment la **Convention Intercommunale d'Attribution** instaurée par la loi Egalité et Citoyenneté.
Elle s'assure également de la mise en œuvre du **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID),** initié par la délibération n°6 du 24 novembre 2015 portant lancement de l'élaboration du PPGDLSID.
Le cas échéant, la conférence s'informe de la préparation des accords collectif du département de Vaucluse et de celui du département du Gard.
Enfin, le cas échéant, ses membres formulent des propositions en matière de création d'offres de logement adaptés et d'accompagnement des personnes en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Lors de sa séance d'installation du 29 juin 2016, les membres de la CIL ont adopté le programme de travail suivant :

1. Définir les grandes orientations de la CIL du Grand Avignon, en tenant compte des enjeux du territoire et des attendus de la loi. Celles-ci ont été présentées et validées lors de la deuxième séance de la Conférence Intercommunale du Logement, le 3 mars 2017.
2. Rédiger une « convention CIL », telle qu'évoquée dans notre délibération de lancement et prévue par la loi Egalité et citoyenneté sous le nom de « convention intercommunale d'attribution ». Cette convention déclinera les principales orientations de la CIL pour aboutir à un programme de travail et des objectifs concrets.
3. Assurer le suivi de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID), dont le lancement de l'élaboration a été initié par la délibération n°6 du 24 novembre 2015.

La présente convention dite Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) correspond donc au deuxième point de ce programme de travail. Elle s'appuie sur les grandes orientations arrêtées à l'occasion de la deuxième séance de la CIL du 3 mars 2017.

Table des matières

Préambule 3
1ère Partie : état des lieux 5
Equilibre et attractivité du territoire 6
Fragilités du territoire 7
Les caractéristiques principales du parc de logements locatifs sociaux du Grand Avignon 9
L'analyse de la demande et des attributions 15
De l'état des lieux aux enjeux 18
Des enjeux aux orientations 18
2ème Partie : organisation générale de la démarche 20
1) Le cadre fixé par la loi et l'objet de la convention 21
2) Les orientations de la CIL, validées lors de la séance du 3 mars 2017 23
3) Durée de la convention 24
4) Relation entre la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale d'Attribution 24
3ème Partie : mise en œuvre opérationnelle des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement 25
I- Relancer les parcours résidentiels entre les différents bailleurs et à l'échelle intercommunale, pour les demandeurs et les occupants du parc locatif social 26
1) Réorienter la répartition territoriale de la production neuve 27
2) Diversification de l'offre nouvelle 27
3) Améliorer l'attractivité des quartiers à dominante locative sociale par la diversification de l'offre 28
II- Limiter la concentration des ménages en difficultés dans les secteurs les plus fragiles du territoire et prendre en compte les besoins des publics prioritaires 30
1) Les valeurs de référence, un idéal à atteindre 31
2) Les objectifs d'attribution en dedans et en dehors des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville 33
3) Les ménages prioritaires du Grand Avignon 35
4) L'insertion par le logement 40
III- Construire un regard et des pratiques partagées en matière d'attribution, de peuplement et de mobilité résidentielle 44
1) Construire des outils de connaissance partagée 45
2) Renforcer le dialogue entre les bailleurs et les réservataires, développer de nouveaux modes de travail en commun 47
IV- Fournir une information plus complète aux demandeurs de logement sur l'ensemble du territoire 50
ANNEXES 51

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

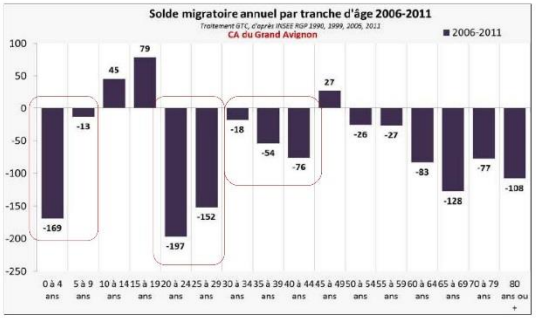
1ère Partie : état des lieux

L'état des lieux s'appuie sur la mission confiée au bureau d'étude Guy Taïeb Conseil en 2016 visant à accompagner le Grand Avignon dans la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement et les réflexions en matière de peuplement, d'attributions et de mobilité résidentielle.

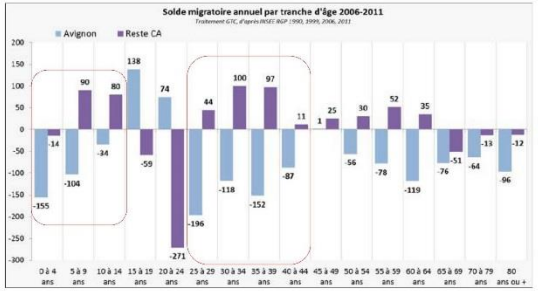
Ces travaux ont été accompagnés par l'atelier « peuplement » mis en place dès 2015 dans le cadre des réflexions autour de la modification du PLH. Cet état des lieux a également été complété par une étude spécifique sur le périmètre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

Equilibre et attractivité du territoire

La réflexion sur les équilibres de peuplement ne se limite pas seulement au logement social, elle est beaucoup plus globale. Cet équilibre repose notamment sur l'attractivité du territoire en matière de logement et d'emploi et interroge donc sa capacité à attirer toutes les types de ménages.



Le tableau ci-dessus montre le déficit migratoire des tranches d'âges 0 à 4 ans et 20 à 45 ans qui correspondent aux familles avec enfants. Cette situation illustre la difficulté pour les ménages avec enfants de se maintenir sur le territoire. Il y a donc un enjeu fort d'ancrage des jeunes ménages sur le territoire, ce qui renvoie en particulier à l'offre de formation, au marché de l'emploi et aux possibilités d'accès à la propriété.



Ce deuxième tableau met en parallèle le solde migratoire de la ville d'Avignon et ceux des autres communes du Grand Avignon. On constate que le déficit particulièrement prégnant sur la ville centre, n'est que partiellement compensé par les communes de l'agglomération.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Cette situation contribue à l'accentuation des écarts sociaux au sein de l'agglomération. Il y a ainsi des différences de revenus très importantes auxquelles s'ajoutent d'autres difficultés pour les habitants les plus pauvres. Ces écarts de revenus sont des marqueurs de discrimination territoriale et sont d'autant plus importants à Avignon, en particulier si l'on se trouve dans l'un des quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville.

Fragilités du territoire

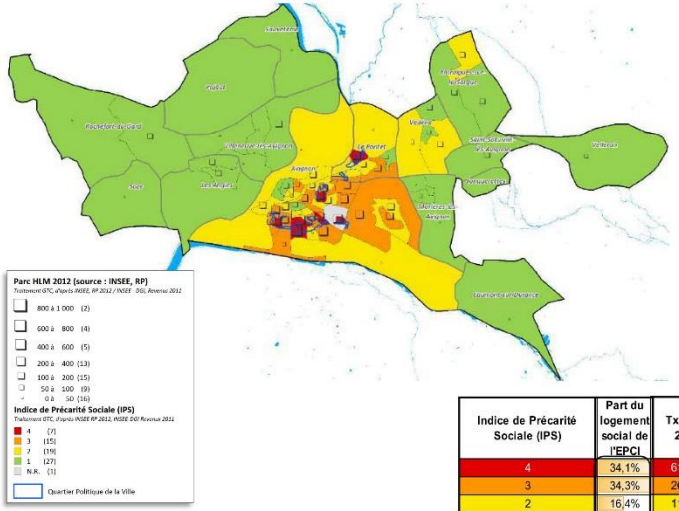
Aux écarts de revenus, principaux marqueurs de la discrimination territoriale, s'ajoutent des facteurs de fragilités supplémentaires. Pour intégrer ces facteurs, le bureau d'études GTC a construit un Indice de précarité sociale (IPS) qui permet de classer les quartiers IRIS en fonction de leur fragilité. Cet indice prend en compte tous les habitants des quartiers, qu'ils soient logés ou non dans le parc social.

Indice de Précarité Sociale (IPS)	Nombre d'IRIS / communes concernés	Part de la population de l'agglo	Rev médian par UC 2011	Tx de non emploi 25-64 ans	Tx fam. 4 enf+	Tx fam. monop.	IJ	Tx pop. immigrés	Tx HLM 2011
4	7	11,0%	714	54,9%	7,4%	18,8%	1,83	29,6%	61,8%
3	15	22,4%	1 208	39,6%	4,1%	12,7%	1,22	16,8%	26,7%
2	19	24,1%	1 519	32,5%	1,9%	9,4%	0,93	9,4%	11,1%
1	27	42,4%	1 808	27,6%	0,9%	9,3%	0,82	5,5%	6,3%
Avignon	35	49%	1 184	40,3%	3,9%	11,5%	1,10	16,8%	25,9%
Le Pontet	7	9%	1 399	37,3%	2,7%	12,2%	1,02	13,1%	15,5%
CA du Grand Avignon	68	100%	1 464	34,1%	2,5%	11,0%	1,01	11,6%	17,4%
Vaucluse			*1 445*	*33,4%*	*2,2%*	*10,0%*	*0,93*	*10,3%*	*11,8%*
Gard			*1 441*	*35,2%*	*2,0%*	*10,0%*	*0,90*	*8,8%*	*10,1%*
Provence-Alpes-Côte d'Azur			*1 588*	*32,0%*	*1,9%*	*10,1%*	*0,85*	*10,1%*	*11,4%*
Languedoc-Roussillon			*1 439*	*35,1%*	*1,9%*	*9,8%*	*0,85*	*9,1%*	*8,8%*

Source : INSEE, RP 2012 / INSEE - DGI, Revenus fiscaux des ménages 2011

NB : Le regard sur les immigrés est mis en avant par le Défenseur des Droits et porté par le CGET dans le cadre du rapport sur les quartiers en Politique de la Ville. Les personnes immigrées sont nées étrangères à l'étranger. Elles sont en grande partie de nationalité française aujourd'hui et sont exposées à des facteurs de fragilité plus importants (accès à l'emploi, faible mobilité, moins bonne maîtrise de la langue…)

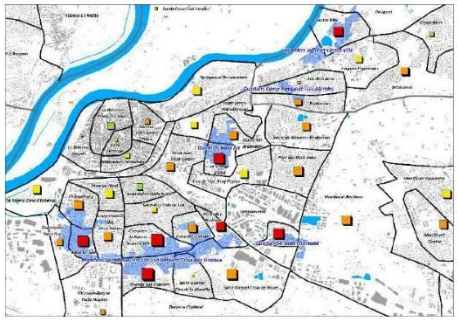
Cet outil nous donne une photographie des quartiers de l'agglomération. Dans un quartier fragile, le parc social peut être majoritaire ou minoritaire mais l'analyse montre bien qu'il y a un lien entre la précarité des personnes et la présence de logements locatifs sociaux en forte proportion.



Indice de Précarité Sociale (IPS)	Part du logement social de l'EPCI	Tx HLM 2011
4	34,1%	61,8%
3	34,3%	26,7%
2	16,4%	11,1%
1	15,2%	6,3%
Avignon	77%	25,9%
Le Pontet	7%	15,5%
CA du Grand Avignon	100%	17,4%
Vaucluse		*11,8%*
Gard		*10,1%*
Provence-Alpes-Côte d'Azur		*11,4%*
Languedoc-Roussillon		*8,8%*
Source : INSEE, RP 2012 / IN		

On peut diviser la répartition du parc social de l'agglomération en trois. Un tiers se situe dans les quartiers les plus fragiles où le logement social est majoritaire, un autre tiers se trouve dans les quartiers où l'équilibre de peuplement est fragile et dépend à 75% du parc privé. Le dernier tiers est situé dans des environnements moins fragiles, situés majoritairement en dehors d'Avignon.

Les Quartiers Politique de la Ville sont les quartiers les moins diversifiés du point de vue de l'offre et concentrent toutes les difficultés.
Les quartiers de fragilité 3 (orange), qui concernent des typologies de bâti plus varié, sont ceux où le risque de basculement vers le niveau le plus fragile (rouge) est le plus fort.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Les caractéristiques principales du parc de logements locatifs sociaux du Grand Avignon

Quelques chiffres clés :

18 572 logements sociaux en 2015 (au sens de la loi SRU), soit 21,7 % du parc de résidences principales du Grand Avignon.

16 290 logements sociaux conventionnés d'après le fichier RPLS 2014 qui comptabilise le logement dit « familial », c'est-à-dire hors foyers et habitats spécifiques.

12 communes sur les 16 que comptent l'agglomération sont soumises à l'article 55 de la loi SRU.

- 80 % du parc public est situé sur Avignon, c'est la seule commune qui, conformément à la loi, dispose de plus de 25% de logements sociaux.
- 53 % du parc social est localisé dans un Quartier Politique de la Ville. Ce taux est de 63% sur Avignon.
- 92 % des logements sociaux sont gérés par 4 bailleurs : Grand Avignon Résidence, Grand Delta Habitat, Erilia et Mistral Habitat. A Avignon, ce taux est de 97 %. Dans les autres communes, ces 4 bailleurs possèdent 72 % du parc social.

A l'échelle du Grand Avignon, on dénombre 19 bailleurs dont 8 gèrent au moins 100 logements.

- 4 possèdent plus de 90 % du parc : Grand Avignon Résidence, Grand Delta Habitat, Erilia et Mistral Habitat.
- Ces 4 bailleurs couvrent 99% de l'offre dans les Quartiers Politique de la Ville.
- 16 bailleurs sont comptabilisés dans RPLS pour le logement familial et 19 en 2017 sur l'ensemble du parc conventionné du Grand Avignon.

Commune	Nombre de LLS conventionnés	Grand Delta Habitat (Ex SA HLM Vaucluse Logt)	Grand Avignon Résidences (ex OPH d'Avignon)	Mistral Habitat (ex OPH du Vaucluse)	ERILIA	SA HLM SFHE	SA HLM Le Nouveau Logis Provençal	SA HLM Un toit pour tous	SA HLM Famille et Provence	Autres (8 bailleurs)
Saze	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Sauveterre	12	0	12	0	0	0	0	0	0	0
Velleron	66	0	0	46	0	20	0	0	0	0
Saint-Saturnin-lès-Avignon	128	128	0	0	0	0	0	0	0	0
Rochefort-du-Gard	170	48	0	22	0	26	0	74	0	0
Morières-lès-Avignon	218	146	0	72	0	0	0	0	0	0
Villeneuve-lès-Avignon	269	18	0	51	0	52	42	0	0	106
Les Angles	324	0	0	64	43	137	0	80	0	0
Entraigues-sur-la-Sorgue	493	235	0	132	0	42	65	0	0	19
Vedène	548	76	0	325	81	19	0	0	47	0
Le Pontet	1 085	473	61	295	62	0	0	0	89	105
Avignon	**12 974**	**4 985**	**5 193**	**926**	**1 544**	**110**	**144**	**0**	**0**	**72**
	100%	**38%**	**40%**	**7%**	**12%**	**1%**	**1%**	**0%**	**0%**	**1%**
CA hors Avignon	**3 316**	**1 127**	**73**	**1 007**	**186**	**296**	**107**	**154**	**136**	**230**
	100%	**34%**	**2%**	**30%**	**6%**	**9%**	**3%**	**5%**	**4%**	**7%**
CA Grand Avignon	**16 290**	**6 112**	**5 266**	**1 933**	**1 730**	**406**	**251**	**154**	**136**	**302**
	100%	**38%**	**32%**	**12%**	**11%**	**2%**	**2%**	**1%**	**1%**	**2%**
Quartier Politique de la Ville (QPV)	**8 603**	**3 125**	**3 829**	**546**	**1 010**				**89**	**4**
	100%	**36%**	**45%**	**6%**	**12%**	**0%**	**0%**	**0%**	**1%**	**0%**

Traitement GTC, d'après RPLS 2014

Les autres bailleurs sociaux : NEOLIA, Domicil, SNI, Habitat du Gard, VILOGIA, La Foncière, Poste Habitat Provence, Logis Méditerranée, Loger jeunes Vaucluse, Axédia. Mais également l'ADOMA et quelques organismes gérant des logements spécifiques (COS Paris ou SEM Saint André).

Les 4 bailleurs principaux ont des répartitions territoriales différentes :

- Grand Delta Habitat détient 38% de l'offre de l'EPCI, et est assez bien représenté sur une grande partie des communes du territoire.
- Grand Avignon Résidences, qui détient 32% de l'offre de l'EPCI, représente 40% de l'offre présente sur Avignon, 6% de l'offre du Pontet et la totalité des 12 logements conventionnés de Sauveterre.
- Erilia est le troisième bailleur d'Avignon en termes de poids avec 1 730 logements, et dispose d'un patrimoine sur Vedène, Le Pontet et Les Angles.
- Mistral Habitat représente 7% de l'offre sur Avignon et 30% de l'offre sur le reste de l'agglomération.

Avec un taux de mobilité proche de 10%, l'accès au parc social n'apparait pas particulièrement tendu

Territoire	Nombre de LLS conventionnés	Taux de mobilité en 2013
Avignon	12 974	9,5%
CA hors Avignon	3 316	10,3%
CA Grand Avignon	16 290	9,6%
En QPV	8 603	9,2%
Hors QPV	7 687	10,1%
Vaucluse		9,4%
Gard		10,5%

Traitement GTC, d'après RPLS 2014

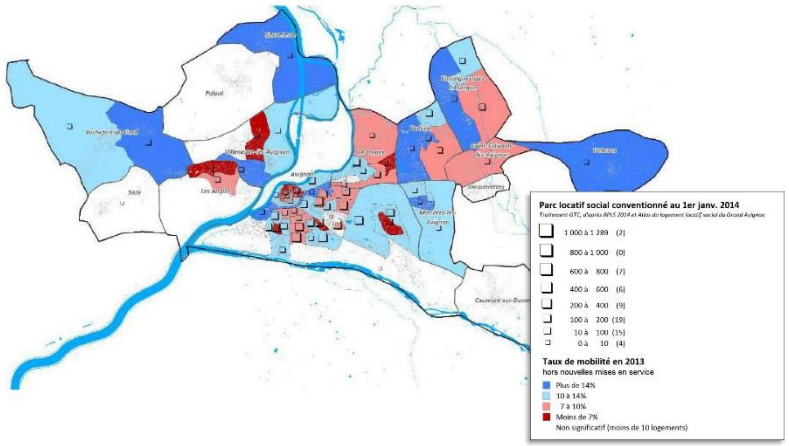
- Une mobilité moyenne qui n'indique pas une pression particulière sur le parc locatif social. Cependant on constate une mobilité plus faible à Saint-Saturnin-Lès-Avignon, Le Pontet et Les Angles.
- Une mobilité un peu plus faible que la moyenne chez Grand Avignon Résidences et Mistral Habitat. Cette situation s'explique en grand partie du fait de la plus grande précarité des locataires de ces bailleurs.
- Pour la plupart des bailleurs disposant d'un patrimoine récent aux loyers élevés, la rotation est plus importante, avec parfois une vacance élevée (Famille et Provence, SNI, Foncière, Domicil). Cela traduit de nouvelles mises en service, mais probablement aussi des ménages moins captifs en transition avant l'accession, ou éventuellement des difficultés de location.
- De plus grandes difficultés d'accès au parc dans certains quartiers valorisés ou au contraire en difficultés (population captive).

L'ensemble des attributions dépend de ce taux de rotation. Ce dernier représente la part du parc qui change de locataire chaque année. Notons que les bailleurs constatent une tendance à la baisse. Ainsi, le taux de rotation du parc de Mistral Habitat était de 7 % en 2016 ; il est passé à 2,1 pour le premier trimestre 2017. Même tendance du côté d'Erilia dont le taux de rotation en 2016 était de 8,7 % ; il est passé à 1,4 pour le premier trimestre 2017.

Ce constat est partagé par les bailleurs à l'échelle nationale. Cette situation s'explique notamment par le fait que l'écart entre le montant moyen des loyers HLM et ceux du parc privé se creuse ce qui limite d'autant les possibilités pour un ménage d'envisager l'accès au parc privé et/ou à la propriété.

A noter : le parc locatif privé assure aussi une fonction d'accueil des ménages modestes, ce qui atténue la tension à l'accès au parc social.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Un taux de vacance globalement assez modéré.

- Il est un peu plus élevé que la moyenne sur Avignon, Entraigues ainsi qu'à Villeneuve-Lès-Avignon.
- Il est également plus élevé que la moyenne chez GDH et les bailleurs qui dispose d'un patrimoine récent (en particulier chez VILOGIA, La Foncière, la SNI, Domicil, Famille & Provence).
- Un taux deux fois plus élevé dans les QPV que dans les secteurs hors Politique de la Ville.
- Une vacance très élevée sur certaines résidences de taille importante.

Territoire	Nombre de LLS conventionnés	Taux de vacance
Avignon	12 974	3,2%
CA hors Avignon	3 316	1,6%
CA Grand Avignon	16 290	2,9%
En QPV	8 603	3,8%
Hors QPV	7 687	1,8%
Vaucluse		3,0%
Gard		3,1%

Traitement GTC, d'après RPLS 2014

Près de la moitié de l'offre mise en service depuis 2004 a été produite en dehors d'Avignon.

2 117 logements sociaux ont été mis en service entre 2004 et 2014 ce qui représente 13% du patrimoine existant à l'échelle de l'agglomération. Ce pourcentage est de 8% pour Avignon. En dehors d'Avignon, il est compris entre 20% (Les Angles) et 100% (Saze, Sauveterre).

Commune	Nombre de LLS conventionnés	Logements mis en service depuis 2004	Part du parc mis en service depuis 2004 au sein du parc total	Part au sein de la production neuve depuis 2004
Saze	3	3	100,0%	0,1%
Sauveterre	12	12	100,0%	0,6%
Velleron	66	20	30,3%	0,9%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	128	38	29,7%	1,8%
Rochefort-du-Gard	170	74	43,5%	3,5%
Morières-lès-Avignon	218	86	39,4%	4,1%
Villeneuve-lès-Avignon	269	61	22,7%	2,9%
Les Angles	324	64	19,8%	3,0%
Entraigues-sur-la-Sorgue	493	225	45,6%	10,6%
Vedène	548	132	24,1%	6,2%
Le Pontet	1 085	354	32,6%	16,7%
Avignon	**12 974**	**1 048**	**8,1%**	**49,5%**
CA hors Avignon	**3 316**	**1 069**	**32,2%**	**50,5%**
CA Grand Avignon	**16 290**	**2 117**	**13,0%**	**100,0%**

Traitement GTC, d'après RPLS 2014

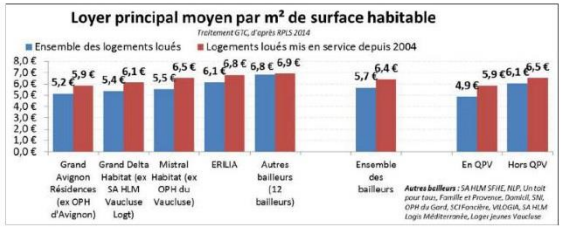
Cette offre nouvelle a été produite à 51% par Grand Delta Habitat. Pour les « Autres bailleurs » au nombre de 12, la production neuve représente une augmentation de près de 50% de leur parc.

Bailleur	Nombre de LLS conventionnés	Logements mis en service depuis 2004	Part du parc mis en service depuis 2004 au sein du parc total	Part au sein de la production neuve depuis 2004
Grand Delta Habitat (ex SA HLM Vaucluse Logt)	6 112	1 072	17,5%	50,6%
Grand Avignon Résidences (ex OPH d'Avignon)	5 266	225	4,3%	10,6%
Mistral Habitat (ex OPH du Vaucluse)	1 933	94	4,9%	4,4%
ERILIA	1 730	121	7,0%	5,7%
Autres bailleurs (12 bailleurs)	**1 249**	**605**	**48,4%**	**28,6%**
Ensemble des bailleurs	**16 290**	**2 117**	**13,0%**	**100,0%**

Traitement GTC, d'après RPLS 2014

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Des écarts de loyers qui conditionnent la répartition des attributions

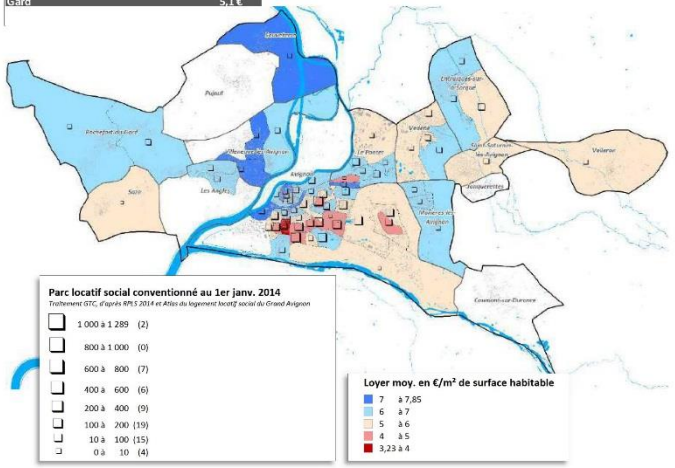


Les logements mis en service au cours des 10 dernières années ont un niveau de loyers plus élevés. A l'inverse, les résidences les plus anciens sont plus abordables pour les ménages à bas revenus.

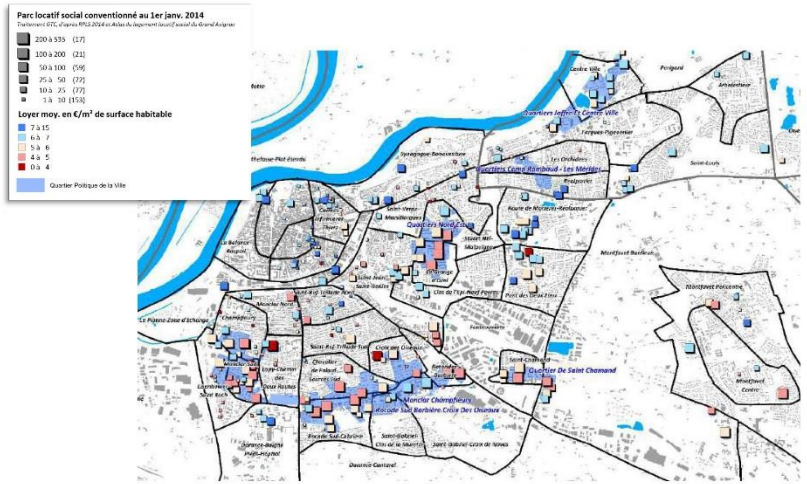
Territoire	Nombre de LLS conventionnés	Loyer principal moyen /
Avignon	12 974	5,3 €
CA hors Avignon	3 316	6,2 €
CA Grand Avignon	16 290	5,5 €
En QPV	8 603	5,0 €
Hors QPV	7 687	6,0 €
Vaucluse		5,3 €
Gard		5,1 €

Au global, les niveaux de loyers sont assez faibles dans les communes où le patrimoine est le plus ancien : Avignon, mais également Vedène et Saint-Saturnin.

Les loyers sont également nettement moins hauts dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Avignon affiche ainsi des loyers moyens de 5,3 € quand Sauveterre ou Villeneuve-Lès-Avignon affiche une moyenne de 7,2 €.



Certaines résidences cumulent très bas loyers et faible mobilité, sur Avignon en particulier



Dans les quartiers politique de la Ville

A l'échelle du Grand Avignon, la majorité du patrimoine de Grand Avignon Résidences, de Grand Delta Habitat, et d'Erilia est situé dans les quartiers Politique de la Ville.

QPV	Grand Avignon Résidences (ex OPH d'Avignon)	Grand Delta Habitat (ex SA HLM Vaucluse Logt)	ERILIA	Mistral Habitat (ex OPH du Vaucluse)	SA HLM Famille et Provence	Autre	Nombre de LLS conventionnés	Taux de vacance	Taux de mobilité en 2013	Loyer principal moyen / m² SH
1 - Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	3 201	1 274	860	0	0	3	5 338	3,3%	8,9%	5,0 €
2 - Quartier De Saint Chamand	99	559	0	423	0	0	1 081	2,1%	9,2%	5,0 €
3 - Quartiers Nord Est	468	1 006	150	0	0	0	1 624	7,3%	9,5%	4,9 €
4 - Quartiers du Pontet	61	286	0	123	89	1	560	2,2%	10,7%	6,2 €
Total QPV	3 829	3 125	1 010	546	89	4	8 603	3,8%	9,2%	5,0 €
	73%	51%	58%	28%	65%	40%	53%			
Total hors QPV	1 437	2 987	720	1 387	47	6	7 687	1,8%	10,1%	6,0 €
Total général	5 266	6 112	1 730	1 933	136	10	16 290	2,9%	9,6%	5,5 €
Vaucluse								3,0%	9,4%	5,3 €
Gard								3,1%	10,5%	5,1 €

Traitement GTC, d'après RPLS 2014

Dans ces quartiers, la mobilité est globalement plus faible qu'à l'échelle de l'agglomération. Cette situation peut s'expliquer par le niveau moyen des loyers qui est plus faible qu'en dehors des QPV et par le niveau de revenus des ménages qui se retrouvent captifs de leur logement. On constate toutefois une vacance plus élevée sur le quartier Nord-Est en lien avec une politique volontariste de Grand Delta Habitat en matière de mutation sur la Grange d'Orel (amélioration des réponses aux demandes de mutation).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

L'analyse de la demande et des attributions

A partir des chiffres du SNE, le Système National d'Enregistrement, on dénombre 7 368 demandes en 2015 dont les 2/3 sont exprimées sur Avignon.

Libellé Commune	Nbre Demandes Stock	Délai attente	Nbre Attributions	D/A	Demandes > 1 an	Attributions > 1 an	D/A > 1 an
Avignon	4 870	11,8	1 114	4,4	1 286	251	5,1
Autres communes	2 498	11,4	408	6,1	696	81	8,6
Grand Avignon	7 368	11,7	1 522	4,8	1 982	332	6,0
Vaucluse	13 295	12,0	2 853	4,7	3 766	663	5,7
PACA	151 272	20,0	22 081	6,9	70 879	9 034	7,8

Traitement GTC, d'après SNE au 31/12/2015

NB : Attention le ratio Demande/attributions est calculé ici sur le total des attributions. Le ratio utilisé dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté ne prend en compte que les attributions hors mutation et il a été établi à 4,57 pour 2016.

Face à cette demande, 1 522 logements ont été attribués, dont près des ¾ sur Avignon, soit 1 demande sur 5 en incluant les mutations.

Une tension relativement contenue :

- Loin de la moyenne régionale, le délai d'attente entre le dépôt de la demande et l'attribution d'un logement ne dépasse pas 12 mois contre 20 à l'échelle de la Région PACA.
- Il est assez proche, que l'on demande Avignon (offre la plus importante en volume) ou une autre commune (offre moins importante, avec un peu plus de rotation et particulièrement demandée).
- Les communes en dehors d'Avignon sont visées en premier choix par 33% des demandeurs mais elles ne représentent que 26% des attributions.
- Les demandes de plus d'un an sont particulièrement représentées parmi les demandeurs dont le 1er choix n'est pas Avignon.

Si l'accès au parc social parait plus difficile pour les grands ménages, les bailleurs constatent un décalage entre la demande en grands logements, les normes typologiques et les loyers proposés, notamment dans les opérations neuves.

On constate également une tension pour les petites typologies, alors qu'elles assurent normalement un relais dans le parcours résidentiel lors de la décohabitation ou d'une séparation par exemple.

Le tableau ci-dessous montre le taux de renouvellement du parc par les attributions.

Communes	Nbre demandes	Nbre d'attributions	Nombre de logts sociaux (RPLS 2014)	Taux de renouvellement du parc par les attributions
Avignon	5257	1124	12974	8,7%
Autres communes	2643	425	3316	12 ,8%
Total	**7900**	**1549**	**16290**	**9,5%**

(Source : Observatoire de la demande locative sociale, DDT 84, traitement SNE 2016)

A l'échelle des communes du Grand Avignon, 9,5% du parc est renouvelé chaque année par le flux des attributions, d'où l'importance à moyen terme de se poser aussi des questions sur le « stock ».

La grande majorité des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

D'après les calculs faits à partir du SNE (2016) en application de la loi Egalité et Citoyenneté, un quart des ménages demandeurs de logement dispose de revenus annuel inférieurs à 6 563 € (arrêté 2017), soit 547 euros par mois et par Unité de Consommation[1].

Commune	Revenu mensuel par foyer	Demandes revenus ≤ plafond PLAI
Avignon	1 330 €	81%
Autres communes	1 452 €	71%
Grand Avignon	1 371 €	78%
Vaucluse	1 340 €	74%
PACA	1 428 €	77%

Traitement GTC, d'après SNE au 31/12/2015

Ce plafond du 1er quartile correspond à 42% du revenu moyen des demandeurs inscrits dans le SNE (1 371) et 31% du revenu moyen de l'ensemble des ménages du Grand Avignon (1 756 sur la base des revenus 2011, derniers traitements comparables).

Sur Avignon, près de 80 % des logements sont attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI (80 % de la demande).

Avignon	Demandes	Attributions	D/A
Revenus ≤ plafond PLAI	3 521	822	4,3
Revenus > plafond PLAI	803	217	3,7
Total	4 324	1 039	4,2

Traitement GTC, d'après SNE au 31/12/2015

La tension à l'accès au logement social est plus forte hors Avignon, y compris pour les demandeurs aux revenus les plus faibles. Les délais d'attente y sont plus importants.

Autres communes	Demandes	Attributions	D/A
Revenus ≤ plafond PLAI	1 575	246	6,4
Revenus > plafond PLAI	650	139	4,7
Total	2 225	385	5,8

Traitement GTC, d'après SNE au 31/12/2015

La répartition des attributions entre les 4 principaux bailleurs selon les tranches de revenus des demandeurs montre une prééminence de ménages pauvres à Grand Avignon Résidences et Erilia. Cette spécificité est liée aux caractéristiques du parc de ces deux bailleurs. En effet, plus le parc est ancien et plus les loyers sont bas.

Bailleur	moins de 40%	entre 40 et 60%	entre 60 et 80%	plus de 80%	Total renseignés
GRAND DELTA HABITAT	55%	22%	14%	9%	100%
MISTRAL HABITAT OPH	56%	19%	14%	11%	100%
Grand Avignon Résidence	67%	19%	8%	6%	100%
S.A. ERILIA	66%	24%	5%	5%	100%
Grand Avignon	**59%**	**19%**	**15%**	**7%**	**100%**

Source : SNE, 1er janvier 2017

Dans le tableau ci-dessus, le plafond « moins de 40% » correspond au plafond PLUS pour une personne seule (1UC) soit 20 123 € (plafond 2017) x 40% = **8 049 €**

La part des demandeurs dont les revenus sont inférieurs à 40% du plafond intègre les demandeurs du premier quartile dont le revenu plafond a été fixé à 6 563 €. On peut dont donc supposer que les attributions au 1er quartile des demandeurs représentent au maximum environ 50% des attributions à l'échelle de l'agglomération.

[1] UC : système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. L'échelle actuellement utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménages, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans et plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans (INSEE 2016).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

A l'inverse, les demandeurs des quartiles supérieurs disposent de revenus supérieurs au seuil de 40% et représentent au moins 46% des attributions (19+15+7). Cependant, une part du second quartile des demandeurs est intégrée au premier seuil (moins de 40%). On peut donc considérer que sur l'ensemble du territoire les attributions aux « ménages les moins pauvres » représentent plus de 50%. Au regard, du montant du premier quartile des demandeurs sur le territoire du Grand Avignon, ce terme est tout relatif.

Afin de répondre aux exigences de la loi Egalité & Citoyenneté, ce calcul devra être affiné en distinguant les attributions en dedans ou en dehors des quartiers politique de la ville.

Les mutations sont des demandes de relogement effectués par des ménages déjà locataires du parc social et qui ne sont pas ou plus satisfait par leur logement (trop grand, trop petit, trop cher, etc.).

Ces demandes représentent entre 25 et 44 % du total des attributions effectuées par les bailleurs chaque année. Ces mutations peuvent avoir lieu au sein du parc d'un bailleur mais aussi entre les bailleurs.

Bailleur	Hors Mutation	Mutation	Total	Part des mutations
SA Grand Delta Habitat	429	156	**585**	27%
OPH Mistral Habitat	100	34	**134**	25%
OPH Grand Avignon Résidences	312	122	**434**	28%
SA Erilia	111	58	**169**	34%
SA SFHE	19	15	**34**	44%
Autres bailleurs	100	38	**138**	28%
Grand Avignon	**1071**	**423**	**1494**	**28%**

Source : SNE, 1er janvier 2017

Cette part de 28% est équivalente à celle constatée à l'échelle nationale (29% des attributions), mais elle est un peu moins élevée que sur certaines agglomérations au marché plus tendu (33% dans la Métropole de Lille, 35% dans la métropole de Grenoble).

La demande de mutation est souvent motivée par une évolution de la situation familiale (décohabitation, handicap, séparation, etc.). Lorsque la typologie demandée n'est pas disponible dans le parc où se trouve le locataire, les échanges entre bailleurs peuvent permettre de trouver un logement adapté.

De l'état des lieux aux enjeux

L'état des lieux montre les caractéristiques du parc de logements sociaux de l'agglomération. Ces éléments spécifiques au territoire forment le socle à partir duquel se construit la politique de la collectivité.

Les enjeux présentés ci-dessous concernent plus spécifiquement la dynamique partenariale.

Enjeux communs entre les réservataires et les organismes HLM :

- Partager l'information sur les demandeurs, leur prise en charge, les propositions de logements qui leurs sont faites lors des CAL, la localisation des attributions, etc., pour rendre visible le processus de peuplement.
- **Développer le partenariat** à l'échelle de l'agglomération pour éclairer les décisions en matière d'attribution.

Enjeux pour l'ensemble des partenaires :

- **Conforter les bonnes pratiques des acteurs ;**
- **Améliorer la compréhension du rôle des instances et des partenaires** ; par exemple : engager une réflexion sur la qualité du parcours résidentiel dans le parc social (accompagnement social, mutations internes, amélioration du cadre de vie, etc.) pour bien comprendre le rôle de chacun.
- **Se doter d'une approche territorialisée, à partir d'une observation fine visant à se donner des priorités d'intervention ciblées ;** par exemple : maintenir l'équilibre existant dans certaines résidences et ne pas concentrer davantage les difficultés.
- **Développer une approche évaluative**, avec des **perspectives de rééquilibrage** selon des critères à définir, permettant d'apprécier collectivement les impacts dans la durée.

Des enjeux aux orientations

L'analyse du territoire et les enjeux du partenariat nous ont conduit aux orientations qui définissent la stratégie intercommunale en matière de peuplement du parc de logements sociaux. **Ces orientations ont été approuvées par les membres de la CIL, lors de la séance du 3 mars 2017.**

- **Orientation n°1 : relancer les parcours résidentiels entre les différents bailleurs et à l'échelle intercommunale, pour les demandeurs et les occupants du parc locatif social**.

Cette orientation est la pièce maîtresse de la stratégie intercommunale en matière de peuplement : elle illustre l'ambition de notre démarche.
Cette stratégie vise l'équilibre territorial à la fois à l'échelle des quartiers et des différentes communes.
Au-delà du logement social, cette orientation interpelle les questions d'attractivité de notre territoire car il s'agit bien d'offrir des solutions logements à toutes les tranches d'âge et de conserver les ménages aux revenus intermédiaires.
La collectivité exprime ainsi sa volonté de parvenir à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, par le jeu des attributions dans le parc existant et par la production neuve. Il s'agit de promouvoir et développer une offre nouvelle dans ses modes de financement et dans la qualité intrinsèque des programmes.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- **Orientation n°2 : limiter la concentration des ménages à bas revenus dans les secteurs les plus fragilisés du territoire et prendre en compte les besoins spécifiques des ménages prioritaires**

Cette orientation est le cœur de la démarche avec un principe de valeurs de référence. Il s'agit d'agir sur le peuplement des quartiers à dominante d'habitat social et de répondre aux besoins spécifiques des ménages prioritaires qui sont définis dans cette convention.

Cette orientation s'inscrit dans le cadre de la loi égalité citoyenneté d'équilibre territoriale mentionnés au 1° de l'article 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat qui permettra de définir des objectifs quantifié d'attribution en Quartiers Politique de la Ville à des demandeurs autre que ceux du 1er quartile et les objectifs d'attribution de logements à réaliser hors Quartier Politique de la Ville à des demandeurs du 1er quartile.

- **Orientation n°3 : construire un regard et des pratiques partagées en matière d'attribution, de peuplement et de mobilité résidentielle**

Cette volonté est partagée par les bailleurs sociaux et les réservataires. Il s'agit de développer la réflexion et de dessiner ensemble une vision intercommunale de ces dynamiques de peuplement qui impactent notre territoire.

- **Orientation n°4 : Fournir une information plus complète aux demandeurs de logement sur l'ensemble du territoire**

Cette dernière orientation n'est pas traitée par la présente Convention Intercommunale d'attribution. Elle sera pleinement développée dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et Information des Demandeurs.

Les communes, membres de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon sont situés dans le département de Vaucluse (9 communes) et dans le Gard (7 communes) ; eux même situés respectivement dans la région PACA et la région Occitanie.

Cette spécificité doit être intégrée dans la présente convention au regard des compétences des départements et des régions qui s'appliquent sur notre territoire. L'enjeu à ce sujet est d'assurer l'articulation des dispositifs existants de part et d'autre du Rhône.

2ème Partie : organisation générale de la démarche

Cette partie rappelle le cadre légal de mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

1) Le cadre fixé par la loi et l'objet de la convention

Le Grand Avignon a instauré sur son territoire la Conférence Intercommunale du Logement qui a pour missions :

- D'adopter les **grandes orientations** concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le Grand Avignon en précisant :

  - Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du Grand Avignon à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1, L. 441-1 et L. 441-2-3.
  - Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers politique de la ville mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 (25% du 1er quartile et relogements liés au renouvellement urbain).
  - Dans les quartiers politique de la ville, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux à bas revenus est défini. A défaut cet objectif est de 50 %.
  - Les objectifs de relogement des personnes mentionnées aux articles L. 441-1 (publics prioritaires) et L. 441-2-3 (décision de la commission de médiation), ainsi que de celles relevant des opérations de renouvellement urbain et des plan départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
  - Les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif départemental (Gard et Vaucluse), ou reconnus prioritaires dans le cadre du droit au logement opposable, ou relevant des programmes de renouvellement urbain.
  - Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Les orientations adoptées peuvent prévoir des catégories de demandeurs ou de logements et des secteurs du territoire pour lesquels les logements disponibles, réservés ou non, font l'objet d'une désignation de candidats d'un commun accord entre les bailleurs, les réservataires et le Grand Avignon.
En matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu dans le ressort de l'EPCI.

- De mettre en œuvre ces orientations qui font l'objet de **conventions** élaborées dans le cadre de la CIL, dont la Convention Intercommunale d'Attribution prévue par la loi Egalité et Citoyenneté.
- De suivre la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution
- De suivre la mise en œuvre du **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID),** initié par la délibération n°6 du 24 novembre 2015 portant lancement de l'élaboration du PPGDLSID.
- Le cas échéant, de suivre la mise en œuvre de l'accord collectif du département du Gard ainsi que celui de Vaucluse.
- Le cas échéant, de faire des propositions en matière de création d'offres de logement adaptés et d'accompagnement des personnes en lien avec les PDALHPD du Gard et de Vaucluse.

2ème partie : organisation générale de la démarche

Conformément à l'article L441-1-6 du code de la construction et de l'habitat modifié par l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté, la présente convention est l'outil de mise en œuvre opérationnelle des orientations de la CIL.

Elle est indexée au Contrat de Ville et aux conventions liées à la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

La CIA définit ; en cohérence avec les objectifs du contrat de ville à laquelle elle est annexée et en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

1) Pour chaque bailleur ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser. Au moins 25% des attributions annuelles de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

   - A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.
     Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement sociale situé sur le territoire du Grand Avignon, enregistrés dans le système national d'enregistrement.
   - A des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

2) Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser. Au moins 25% des attributions annuelles de logements sont consacrées aux personnes :

   - Bénéficiant d'une décision favorable des commissions de médiation du Gard et de Vaucluse ;
   - Répondant aux critères de priorité prévus par la loi (Art L 441-1 du CCH) et au public prioritaire des PDALHPD de Vaucluse et du Gard, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social, si nécessaires.

3) Pour chaque bailleur, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territoriale prévus par la Conférence intercommunale du logement.

4) Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis ci-dessus au 1) 2) et 3), le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés.

5) Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

6) Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attribution et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le respect de ces engagements fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la Conférence Intercommunale du Logement.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2) Les orientations de la CIL, validées lors de la séance du 3 mars 2017

Relancer les parcours résidentiels entre les différents bailleurs et à l'échelle intercommunale, pour les demandeurs et les occupants du parc locatif social :

- Prenant en compte les attentes des plus démunies et celles de la classe moyenne
- En répondant aux besoins de ceux qui accèdent difficilement au parc social dans le neuf mais aussi lors de changements de locataires
- En améliorant l'attractivité des quartiers à dominante locative sociale par la diversification de l'offre (NPRU)

Cette stratégie vise l'équilibre territorial à la fois à l'échelle des quartiers et des différentes communes mais aussi avec la volonté d'équilibrer le peuplement des quartiers prioritaires

Limiter la concentration des ménages à bas revenus dans les secteurs les plus fragilisés du territoire et prendre en compte les besoins spécifiques des ménages prioritaires, dans le respect des dispositifs réglementaires et notamment du CCH et des partenariats (PDALHPD), en :

- Fixant des valeurs de référence en matière d'attribution permettant de dessiner des perspectives de rééquilibrage,
- Veillant à l'insertion par le logement des ménages pour l'ensemble des attributions et notamment pour les relogements à prévoir dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Construire un regard et des pratiques partagées en matière d'attributions, de peuplement, et de mobilité résidentielle en :

- Se donnant les moyens d'évaluer les actions conduites à travers un référentiel partagé sur le fonctionnement et l'occupation du parc social, la demande, les attributions, ...
- Renforçant le dialogue entre les bailleurs et les réservataires (Communes, Etat, action logement, Départements, ...) mais également les différents intervenants dans le domaine de l'accès au logement,
- Développant de nouvelles formes de partenariat et de travail afin d'orienter les attributions.

Fournir une information plus complète aux demandeurs de logement sur l'ensemble du territoire en :

- Élaborant un plan partenarial de gestion de la demande en logement social et information des demandeurs,
- Et en adaptant et complétant les dispositifs existants.

Ces orientations devront s'adapter à nos deux territoires départementaux de manière à apporter une réponse aux besoins les plus importants en volume, localisés sur le Vaucluse, mais également vis-à-vis des populations gardoises en combinant au mieux les dispositifs existants sur les deux départements et régions. **Ces objectifs sont traduits de manière opérationnelle dans la Convention Intercommunal d'attribution et dans le plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs.**

3) Durée de la convention

Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attribution s'appliquent à compter de la signature de la convention et pour une durée de six ans. Au terme des six années, la CIA est renouvelée et révisée en fonction de son évaluation sur décision de l'organe délibérant de La Communauté d'Agglomération engageant l'élaboration d'une nouvelle CIA.

4) Relation entre la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale d'Attribution

Le Grand Avignon et les membres de la Conférence Intercommunale du Logement organisent la gouvernance de l'ensemble des politiques liées aux attributions et à l'équilibre territorial et définissent les modalités de partenariat permettant de gérer de manière partagée l'adéquation entre l'offre et la demande.

La CIL est l'instance de pilotage globale permettant de suivre la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande, dans leurs aspects stratégiques comme dans leurs déclinaisons opérationnelles en lien avec les autres documents cadres de l'habitat. La conférence pilote et coordonne les travaux d'élaboration et de suivi de la CIA et du Plan partenarial de gestion de la demande.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3ème Partie : mise en œuvre opérationnelle des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement

Les quatre orientations validées par les membres de la Conférence Intercommunale du Logement définissent la stratégie du Grand Avignon en matière de peuplement du parc social. Cette stratégie se décline en actions opérationnelles qui s'organisent à partir des trois premières orientations dont le contenu est détaillé ci-après.

I- Relancer les parcours résidentiels entre les différents bailleurs et à l'échelle intercommunale, pour les demandeurs et les occupants du parc locatif social

La première orientation vise la relance des parcours résidentiel des ménages logés dans le parc social de l'agglomération tout en améliorant la qualité de l'offre nouvelle pour attirer une nouvelle population :

- En prenant en compte les attentes des plus démunies et celles de la classe moyenne
- En répondant aux besoins de ceux qui accèdent difficilement au parc social dans le neuf mais aussi lors de changements de locataires
- En améliorant l'attractivité des quartiers à dominante locative sociale par la diversification de l'offre (NPRU)

Cette stratégie vise l'équilibre territorial à la fois à l'échelle des quartiers et des différentes communes. Elle vise aussi à améliorer l'attractivité de notre territoire.
La présente convention mobilise les leviers existants pour développer une offre qui répond du mieux possible aux besoins des ménages déjà présents et de ceux qui voudraient s'installer sur le territoire du Grand Avignon.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

1) Réorienter la répartition territoriale de la production neuve

Le 3ème PLH du Grand Avignon est en cours d'élaboration. Cette phase de travail collectif et de concertation sera l'occasion d'associer les membres de la CIL et ses partenaires (bailleurs, réservataires, Etat, associations d'insertions, etc.) pour définir les actions permettant d'agir sur le peuplement du parc de logements locatifs sociaux. Parmi ces actions, la réflexion sur les caractéristiques de la production neuve de logements locatifs sociaux et sa localisation constitue un enjeu structurel auquel le PLH 3 s'efforcera de répondre.
Cette production neuve devra être calibrée à l'échelle de l'agglomération pour répondre au mieux aux besoins du territoire. Il s'agira notamment de reconstituer l'offre des logements démolis dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Grand Avignon.

Plus spécifiquement, les signataires de la présente convention s'accordent sur les principes suivants :

- Avignon dispose de plus de 30% de logement sociaux, ce taux dépasse 60% dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville.

  Afin de ne pas renforcer la concentration des résidences sociales dans certains quartiers, la production de logements sociaux sera orientée prioritairement en dehors des quartiers prioritaires et des quartiers de veille disposant d'un taux significatif de logement social.
- Les caractéristiques de la production neuve seront définies en tenant compte du taux préexistant de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers de veille, des revenus des ménages, notamment pour les opérations de reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre du NPRU
- Les acteurs veilleront tout particulièrement à ce que le montant des loyers des logements neufs corresponde aux modestes ressources des ménages auxquels ils sont destinés, la plupart se situant sous le plafond de revenus du PLAI.
- Les objectifs de production par communes seront définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

2) Diversification de l'offre nouvelle

De façon globale, l'évolution des modes de vie, le vieillissement de la population et les problématiques financières des ménages nécessitent une évolution des modes de production du logement. Afin d'améliorer les réponses à ces besoins non satisfaits et avec la volonté forte d'attirer une nouvelle population au sein de l'agglomération, il est nécessaire de diversifier l'offre nouvelle.

Comme l'a montré le diagnostic l'un des enjeux consiste à capter les catégories intermédiaires et notamment les jeunes actifs et les ménages qui voudraient accéder à la propriété.

Cet effort est un processus qui se réfléchit dans la durée mais déjà, la diversification de l'offre pourra s'appuyer sur le NPRU dont l'un des enjeux majeurs est de changer l'image des quartiers concernés, par la diversification de l'offre.

3ème partie : mise en œuvre opérationnelle de la convention
I- Relancer les parcours résidentiels entre les différents bailleurs et à l'échelle intercommunale, pour les demandeurs et les occupants du parc locatif social

D'autres leviers pourront être étudiés :

- Comment produire une offre de logements à bas et très bas loyers ?
- Quelles perspectives de développement pour l'accession sociale à la propriété : le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de Vaucluse a mis en place un atelier sur le sujet. Ses participants s'interrogent sur les opportunités de montage d'opération mobilisant le PSLA
- Quelles possibilités pour le développement de projets expérimentaux (habitat participatif par exemple) ?

Dans la cadre de l'élaboration du 3ème PLH du Grand Avignon, le bilan du programme précédent et la mise à jour du diagnostic permettront de définir des actions cohérentes avec les aspirations et les besoins des ménages en matière de logements.

3) Améliorer l'attractivité des quartiers à dominante locative sociale par la diversification de l'offre

Les quartiers les plus fragilisés du Grand Avignon inscrits en Quartiers Politique de la Ville présentent une faible diversité de l'offre de logements qu'il s'agisse des statuts d'occupation ou de la morphologie urbaine. Pour les rendre plus attractifs, la politique du Grand Avignon vise à diversifier l'offre.

Cet enjeu est aussi l'un de ceux promu par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) pour les Nouveau Projet de Renouvellement Urbain. Il constitue un objectif complémentaire à la requalification du parc existant (public et privé).

Les principes retenus pour la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain de la Communauté d'Agglomération sont les suivants :

- L'offre de logements démolis sera reconstituée en dehors du périmètre du projet sur le principe du 1 pour 1 (1 logement reconstruit pour un démolis)
- La reconstitution de l'offre se déroulera tout au long du projet. Sa répartition s'établira selon le principe suivant : 30% à Avignon et 70% dans les autres communes du Grand Avignon
- Des dérogations sont envisagées pour produire une offre nouvelle en PLS, sur site
- La typologie des logements « reconstitués » sera notamment déterminée par celle des logements démolis. L'offre financée dans ce cadre prévoit la réalisation de 60% des logements en PLAI et 40% en PLUS (règlement général administratif de l'ANRU). Toutefois cette offre sera déconnectée des besoins en relogements qui seront considérés sur l'ensemble du parc de LLS de l'agglomération.

L'objectif sous-tendu est d'attirer des promoteurs privés capables de développer des opérations de qualité pour rendre ces quartiers désirables. Dans cette perspective, le potentiel de diversification a été étudié sur les cinq secteurs du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du Grand Avignon, ce qui a permis d'identifier des espaces de mutations. Le projet prévoit aussi la démolition de plusieurs résidences ce qui constitue un levier supplémentaire pour agir sur le renouvellement de l'offre de logements. De plus, des opérations de vente de logements locatifs sociaux seront proposées aux locataires en places.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Notons également qu'au titre de sa participation au projet, le Groupe Action logement bénéficie de contreparties et notamment de droits à construire.

Le Grand Avignon aux travers de ses orientations en matière d'habitat et de renouvellement urbain sera attentif aux caractéristiques de la programmation neuve dans ces secteurs (nature des produits, prix de sortie, typologie), en lien avec les opérateurs de la construction neuve, en tenant compte du marché immobilier local et de l'équilibre entre l'offre et les besoins des ménages.

Il s'agit bien de promouvoir une offre complète de produits immobiliers de l'accession à la location et du logements collectifs au logements intermédiaires. La priorité sera donnée au petits programmes de 25-30 logements composé principalement de logement T2 et T3.

II- Limiter la concentration des ménages à bas revenus dans les secteurs les plus fragiles du territoire et prendre en compte les besoins spécifiques des publics prioritaires

La 2ème orientation de la CIL se focalise sur les ménages. Il s'agit d'une part, de limiter la concentration des ménages à bas revenus dans les secteurs les plus fragilisés du territoire et d'autre part, de prendre en compte les besoins spécifiques des publics prioritaires, dans le respect des dispositifs réglementaires (Code de la Construction et de l'Habitation) et partenariaux (PDALHPD du Gard et de Vaucluse).

Pour cela, la Convention Intercommunale d'Attribution :

- Fixe des valeurs de référence et des objectifs en matière d'attribution permettant de dessiner des perspectives de rééquilibrage territorial
- Veille à l'insertion par le logement des ménages pour l'ensemble des attributions et notamment pour les relogements à prévoir dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

La convention précise les publics prioritaires communs à l'ensemble des commissions d'attribution de l'agglomération.

Elle présente aussi les principes généraux des relogements prévus dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain.

En mobilisant ces différents mécanismes, le Grand Avignon entend rééquilibrer, dans la durée, le peuplement des quartiers qui accueillent la majorité des ménages à bas revenus. Cette dynamique s'appuie sur le flux des attributions qui représente annuellement environ 1 500 logements quand le stock est constitué de près de 17 000 logements (hors foyers et habitats spécifiques).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

1) Les valeurs de référence, un idéal à atteindre

Les perspectives de rééquilibrage des quartiers de l'agglomération s'évaluent à la lumière des indicateurs de précarité des quartiers, dont le revenu des ménages, et les caractéristiques du parc qui sont désormais connues et partagées par les acteurs du logement. Ces derniers se donnent des valeurs de référence qui visent à équilibrer le peuplement du parc.
Ces valeurs cibles sont autant d'objectifs à atteindre progressivement en mobilisant les leviers existants, dont les attributions en particulier.

Au préalable, il est utile de mettre en lumière la part respective de chaque bailleur dans le volume total des attributions. Dans le tableau ci-dessous, on peut constater le poids significatif des attributions pour mutations.

On note aussi le poids de Grand Delta Habitat et de Grand Avignon Résidences dans les attributions. A eux deux, ils réalisent 70% des attributions annuelle. La mise en œuvre de la présente convention s'appuiera logiquement sur ces deux bailleurs qui gèrent la majorité du parc à l'échelle de l'agglomération.

Situation actuelle en matière d'attribution pour les principaux bailleurs du territoire

Bailleur	Mutations	Hors mutations	Total des attributions	Part des mutations	Part des attributions
Grand delta habitat	156	429	585	27%	**39,2%**
Grand Avignon Résidences	122	312	434	28%	**29%**
Erilia	58	111	169	34%	11,3%
Mistral Habitat	34	100	134	25%	9%
France Habitations économiques	15	19	34	44%	2,3%
Autres bailleurs	38	100	138	28%	9,2%
Total	423	1 071	1 494	28%	100%

(Source : SNE, 1er janvier 2017)

L'objectif d'équilibrage entre les communes du Grand Avignon repose sur « l'équilibre de référence » constaté à l'échelle du Grand Avignon : 75% des attributions annuelles sont effectuées au profit de ménages très modestes, soit pour une personne seule un niveau de ressources annuelles inférieur à 11 167€ (plafond de ressources 2018).

Le principe qui se dégage de ce constat est de faire correspondre le profil des demandeurs avec les attributions effectives. En ramenant ainsi les attributions de chaque commune vers l'équilibre de référence, on agit pour réduire les écarts de l'agglomération en matière d'attributions.

3ème partie : mise en œuvre opérationnelle de la convention
II- Limiter la concentration des ménages en difficultés dans les secteurs les plus fragiles du territoire et prendre en compte les besoins des publics prioritaires

Pour parvenir à cet équilibre, l'objectif en terme d'attribution est de tendre vers le modèle suivant :

Communes	Revenus	Répartition de la demande %	Constat dans les attributions annuelles %	Equilibre de référence Long terme (%)
Avignon	=< plafond PLAI	81	79	75
	< PLAI et =< PLUS	16	20	20
	> PLUS	3	1	4
Autres communes	=< plafond PLAI	71	64	75
	< PLAI et =< PLUS	24	32	20
	> PLUS	5	4	4
Agglomération	=< plafond PLAI	78	75	75
	< PLAI et =< PLUS	18	23	20
	> PLUS	4	1	4

(Source : SNE mars 2016 – Réalisation GTC et Grand Avignon)

Le tableau ci-dessus met en perspective l'équilibre de référence que l'on souhaite atteindre avec la répartition de la demande et les attributions selon les ressources des ménages.

Dans le cadre de la convention dont la durée est de six ans, les signataires s'accordent pour viser un équilibre de référence réaliste au regard des caractéristiques du territoire du Grand Avignon.

Communes	Revenus	Constat dans les attributions annuelles %	Equilibre de référence à 6 ans %	Ecart par rapport à l'équilibre de référence
Avignon	=< plafond PLAI	79%	75%	-4
	< PLAI et =< PLUS	20%	22%	+2
	> PLUS	1%	2%	+1
Autres communes	=< plafond PLAI	64%	68%	+4
	< PLAI et =< PLUS	32%	30%	-2
	> PLUS	4%	4%	=
Agglomération	=< plafond PLAI	75%	71,5%	-3,5
	< PLAI et =< PLUS	23%	25,5%	+2,5
	> PLUS	1%	3%	+2

(Source : SNE mars 2016 – Réalisation GTC et Grand Avignon)

Dans le tableau ci-dessus, les seuils utilisés sont ceux des plafonds des catégories de logement social. Les revenus pris en compte sont toutes les ressources mensuelles de l'année N, inscrites dans le Système national d'enregistrement (SNE). Les valeurs de l'équilibre de référence sont applicables pour chaque bailleur au prorata du nombre de logements dont il dispose et de leurs localisations.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2) Les objectifs d'attribution en dedans et en dehors des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville

Avec l'entrée en vigueur de la loi Egalité & Citoyenneté, de nouveaux objectifs d'attributions en dedans et en dehors des quartiers politique de la ville ont été attribués aux collectivités. Il s'agit d'orienter les attributions pour accompagner les collectivités dans leur gestion des équilibres de peuplement.

La présente convention fixe, pour chaque bailleur présent sur le territoire du Grand Avignon, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser :

1) **En dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville, 25 % des attributions annuelles suivies de baux signées sont consacrées :**

- A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par un arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement sociale situé sur le territoire du Grand Avignon, enregistrés dans le Système National d'Enregistrement. En 2017, ce montant est de 6 563 €.
- A des personnes relogées dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain. Ces personnes seront enregistrées dans le SNE comment demandeurs afin de pouvoir évaluer l'atteinte de l'objectif

Au regard des premiers résultats établis en 2017, l'objectif retenu par les partenaires signataires est de 25%.

A noter : en 2016, 14% des attributions en dehors des Quartiers prioritaires de la ville ont été faites aux ménages du 1er quartile. L'objectif à atteindre est donc ambitieux mais il porte sur la durée de la convention qui est de 6 ans.

Le tableau ci-dessous présente les objectifs par bailleur :

Objectifs théorique d'attribution annuel hors QPV, aux ménages du 1er quartile et aux ménages à reloger dans le cadre du NPRU, par bailleur et avec un taux de rotation identique à 2013.

Bailleurs	Nb de lls conventionné Hors QPV	Taux de rotation yc QPV (2013)	Attribution théorique 2016	Objectifs théorique 1er quartile et relogement hors QPV (30%)
Grand Avignon Résidence	1 545	8,7	134	40
Mistral Habitat	1 277	9	115	34
Grand Delta Habitat	3 014	9,8	295	88
Erilia	800	11,4	91	27
Autres bailleurs (12)	1 759	11	193	57
Total	**8 395**	**9,6**	**828**	**246**

Source : RPLS 01/01/2016, SNE 31/12/2016

Le tableau ci-dessus présente des objectifs théoriques qui devront être affinés en fonction de l'évolution des taux de rotation de chaque bailleur.

Cet objectif se décline aussi par secteur géographique :

Objectifs théoriques d'attribution annuel hors QPV, aux ménages du 1er quartile et aux ménages relogés dans le cadre du NPRU.

Communes	Nb de lls ordinaires	Taux de rotation 2013	Nb demandes 31/12/2015	Attributions SNE 31/12/2016	Objectifs théorique 1er quartile et relogement (30% des attributions)
Avignon hors QPV	**5 224**	9,5	4 870 (QPV compris)	441	**132**
Avignon QPV	8 138			673	**0**
Autres communes 84	2 228	11	1 677	295	**88**
le Pontet QPV	606				
Communes du Gard	1039	12	860	87	**26**
Total	**17 235**	**9,6**	**7 407**	**1490**	**246**

NB : taux de rotation sur le territoire en 2014 : 10 %
Source : RPLS au 1er janvier 2016, SNE 2015 et 2016

A Avignon, en dehors des QPV, 441 logements ont été attribués en 2016. Avec la convention intercommunale d'attribution, 25% de ces attributions doivent être consacrées à des demandeurs du 1er quartile et à des ménages issus du relogement, soit 132 logements.

A noter : les objectifs par bailleurs ont été calculés sur la base des taux de rotation 2013, alors que les objectifs par communes sont basés sur les attributions effectives de 2016. Cette situation est révélatrice de la difficulté d'harmoniser les bases de calculs en matière d'attribution. Les dernières évolutions du Système National d'Enregistrement de la demande devrait permettre de mieux recueillir les données relatives aux attributions en dehors ou en dedans des quartiers prioritaires de la ville, par bailleurs, par communes et par réservataires. La mise à jour des taux de rotation permettra d'ajuster les objectifs pour les années à venir.

Dès la mise en œuvre de la convention, ces objectifs seront objectivés par l'identification du parc de logements abordables. Cette connaissance permettra de savoir si l'objectif d'attribution en dehors des QPV est réaliste ou s'il doit être revu à la baisse.

2) **Au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville sont consacré à des demandeurs dont les revenus se situent au-dessus du plafond du premier quartile.** Ce plafond est fixé chaque année par un arrêté préfet dans le département.

Au regard des caractéristiques de la demande de logements sociaux sur le territoire du Grand Avignon, les partenaires signataires de la présente convention se conforme à la prescription règlementaire.

En effet, d'après le SNE en 2016 : 27% des attributions en QPV ont été consacrées aux ménages du 1er quartile. En dehors des QPV ce taux est de 14%. Par ailleurs, si l'on regarde le volume total des attributions un peu plus de 67 % ont été réalisées au profit des ménages situés au-dessus du premier quartile des demandeurs, soit un peu plus de 32% au profit des demandeurs du 1er quartile.

Le travail consiste désormais à pondérer ces résultats en fonction des quartiers politique de la ville et des autres secteurs de l'agglomération.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3) Les ménages prioritaires du Grand Avignon

Les ménages prioritaires du Grand Avignon sont d'abords ceux défini par le Code de la Construction et de l'Habitat au premier rang desquels figurent les ménages reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation au titre du DALO.
Sont également intégrés, les ménages devant être relogé suit à la démolition de leur logement dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain ; les publics des Plans d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) des départements de Vaucluse et du Gard qui précisent certaines situations décrites dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

3.1 Les ménages prioritaires du Code de la Construction et de l'habitat

(CCH - Art L 441-1 et L 441-2-3)

3.1-1 Ménages DALO

Les logements sont attribués en priorité à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation prévu par le code de la construction et de l'habitat. En 2015, cela concernait 27 ménages des communes vauclusienne du Grand Avignon sur les 68 demandes reconnus prioritaires et urgentes au titre du **DALO** dans le département de Vaucluse (449 recours au total).

En 2016, sur les 105 demandes reconnues prioritaires et urgentes au titre du DALO dans le département de Vaucluse 55 provenaient de ménages du Grand Avignon (786 recours au total). L'augmentation du nombre de dossiers prioritaires et urgent montrent une nette progression de la prise en charge des ménages relevant du DALO dans le département.

De l'autre côté du Rhône, pour la partie gardoise du Grand Avignon, 16 ménages ont déposé une demande en 2016 et 3 d'entre eux ont été reconnus prioritaires au titre du DALO (384 recours au niveau départemental).

Un ménage peut saisir la commission de médiation s'il se trouve dans l'une des situations suivantes (article L 441-2-3 du CCH) :

- Délai d'attente anormalement long en application de l'article L 441-1-4 du CCH, soit 30 mois pour le département de Vaucluse et 36 mois dans le Gard
- Dépourvu de logement : sans domicile stable (à la rue, en camping, à l'hôtel, hébergé chez un particulier ou des parents)
- Menacé d'expulsion sans possibilité de relogement
- Hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale
- Logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- Logé dans un logement manifestement sur-occupé ou non décent, si la personne est en situation de handicap, ou s'il a à sa charge une personne handicapée au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles (CASF) ou s'il a à sa charge un enfant mineur.

A l'issue de la commission, la situation d'un ménage peut être jugée prioritaire mais non urgente. En effet, la commission de médiation examine le caractère prioritaire ET urgent de la situation.

3ème partie : mise en œuvre opérationnelle de la convention
II- Limiter la concentration des ménages en difficultés dans les secteurs les plus fragiles du territoire et prendre en compte les besoins des publics prioritaires

Plus largement, la commission peut décider que le dossier est :

- Prioritaire et urgent (PU). Dans ce cas la préfecture dispose de 3 mois pour faire une proposition de logement sur le contingent préfectoral et de 6 semaines pour proposer une place en structure d'hébergement.
- Rejeté ;
- Irrecevable ;
- Sans objet ;
- Ajourné ;

3.1-2 Autres ménages prioritaires du CCH

Les logements sont attribués en priorité aux personnes qui se trouvent dans les situations suivantes :

- Handicap (article L.114 du CASF)
- Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Mariées ou pacsées et justifiant de violences au sein du couple, personnes menacées de mariage forcé
- Engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (article L. 121-9 CASF)
- Victime d'une infraction de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ; au sens de l'article D542-14 du code de la sécurité sociale ; ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers

Par ailleurs, depuis la promulgation de la loi Egalité Citoyenneté, sur le territoire du Grand Avignon au moins 25 % des attributions annuelles de logements situés en dehors des quartiers politique de la ville, sont consacrées :

- A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le Grand Avignon
- Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Le CCH comporte désormais des objectifs d'attribution à certains publics qui deviennent ainsi prioritaires et des publics prioritaires vis-à-vis de l'ensemble des demandeurs. Lors d'une Commission d'attribution de logements, l'ensemble de ces obligations pèse sur la décision d'attribuer le logement disponible au ménage placé au rang 1.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.2 Les ménages prioritaires des Plans d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du département de Vaucluse et du Gard (PDALHPD).

Le PDALPHPD de Vaucluse retient deux caractéristiques pour définir ses publics prioritaires, également appelés « publics spécifiques » :

1) Un cumul de difficultés socio-économiques

- Allocataires de minima sociaux (RSA, ASS, AAH, ASPA) et travailleurs pauvres (plafond PLAI) ;
- Jeunes sans revenus ou à faible revenu (plafonds PLAI) ;
- Personnes isolées à faible revenus (plafond PLAI) avec ou sans enfants ;
- Personnes victimes de violences (Art L441-1 CCH) ;
- Personnes reconnues prioritaires et urgents au titre du DALO (Art L441-2-3-1).

2) des difficultés particulières de logement :

- Sans logement stable : sans résidence stable (SRS), logé temporairement chez un particulier ou en structure ;
- Menacé d'expulsion dont la bonne foi est avérée ;
- Mal logement : sur occupation, précarité énergétique, habitat indigne (Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne) ;
- Occupant d'un logement inadapté : en demande de sédentarisation, en perte d'autonomie lié à l'âge ou au handicap.

Les publics prioritaires du **PDALHPD du Gard** sont ceux qui présentent des difficultés économiques et qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- Hébergés chez un ascendant ou un descendant dans des conditions précaires ;
- Hébergé depuis moins de 6 mois dans un établissement d'urgence ou d'insertion ;
- Hébergé depuis moins de 18 mois dans un logement accompagné (pension de famille, Intermédiation Locative, Allocation Logement Temporaire) ;
- Logé dans un logement inadapté à la composition familiale : sur ou sous occupation avec deux typologies d'écart ;
- Logé dans un logement inadapté aux ressources avec un taux d'effort supérieur à 33% ;
- Logé dans un logement non décent avec échec de la médiation de la CPLD (commission partenarial pour le logement décent) et/ou nécessité de relogement ;
- Logé mais avec un congé du propriétaire pour habiter ou pour vendre deux mois avant la fin du bail, logé avec une procédure d'expulsion avant résiliation du bail.

La déclinaison des critères du CCH dans les PDALHPD figure en annexe.

3ème partie : mise en œuvre opérationnelle de la convention
II- Limiter la concentration des ménages en difficultés dans les secteurs les plus fragiles du territoire et prendre en compte les besoins des publics prioritaires

3.3 Les ménages prioritaires du Grand Avignon

Sur le territoire du Grand Avignon sont appliqués les critères de priorité suivant :

1) **Tout d'abord, les ménages devant être relogés suite à la démolition de leur logement planifiée dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain.** Dès la réalisation des diagnostics sociaux c'est-à-dire lors du démarrage de la phase amiable des relogements, les ménages concernés pourront se voir proposer un logement (voir en annexe le protocole de relogement).
   Ces personnes sont comptabilisées dans les 25% d'attributions réservées hors Quartiers Politique de la Ville au même titre que les ménages du 1er quartile des demandeurs.

2) **Puis, les ménages prioritaires et urgents au titre du DALO**, soit les recours favorables des ménages examinés par les commissions de médiation du Gard et de Vaucluse. Ils pourront être logés soit dans le Gard soit dans le Vaucluse en fonction des besoins du ménage et de l'offre disponible. Cependant, cette possibilité est envisageable uniquement pour les DALO en accès direct. Les ménages reconnus prioritaires et urgents par la « commission DALO » et qui bénéficient de mesures d'accompagnements et, ou, d'un bail glissant ne sont donc pas concernés. En effet, l'accompagnement des ménages est organisé au niveau départemental. Les opérateurs n'assurent pas d'accompagnement en dehors du Département.

3) **Ensuite les publics prioritaires du Code de la Construction et de l'Habitation et les critères plus spécifiques des PDALHPD du Gard et de Vaucluse qui affinent les critères inscrits au CCH.**

4) **Les ménages relevant du 1er quartile** dans la mesure où la part qu'ils représentent dans les attributions doit correspondre à la part qu'ils occupent parmi l'ensemble des demandeurs.

Pour le Grand Avignon, les critères de priorité sont issus du CCH, les critères plus spécifiques sont ceux des PDALHD. Ils se combinent pour former la liste des publics prioritaires sur le territoire du Grand Avignon. Lors de l'attribution, l'ancienneté de la demande qui figure dans le Système National d'Enregistrement doit être prise notamment au regard des délais anormalement longs ainsi que le taux d'effort.

Dans le Gard, une commission mensuelle (Demande de Relogement Prioritaire, DRP) réunit la DDCS, les bailleurs et les travailleurs sociaux pour étudier les demandes des ménages relevant des publics prioritaires. Sur le même principe, l'opportunité de créer une telle commission dans le Vaucluse sera étudiée.

Plus largement, dans les deux départements les publics prioritaires sont reconnus par :

- La commission DALO ;
- La Commission technique de prévention des expulsions locatives (dite CTPE ou CCAPEX) ;
- Le SIAO-Logement ;
- Les Commissions d'attributions de logements des bailleurs sociaux.

La conférence intercommunale du logement s'assurera de la prise en compte de l'ensemble de ces critères lors des attributions. Le cas échéant, elle prendra acte des difficultés des partenaires pour parvenir aux objectifs.

Il est entendu que ces critères de priorités sont à rapprocher de la typologie du logement présenté et de son réservataire lors de la commission d'attribution du bailleur social (CAL). La bonne articulation de ces niveaux de priorité s'effectuera dans le temps, en fonction des besoins du moment (dossier DALO, plan de relogement NPRU, etc.).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.4 Les ménages prioritaires et les réservataires

La loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté a élargi les obligations d'attribution de logements sociaux aux ménages les plus défavorisés à l'ensemble des réservataires.

Les collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs sociaux ont désormais l'obligation de consacrer 25% des attributions relevant de leurs logements aux ménages prioritaires (DALO et publics prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH).

La préfecture pourra donc mobiliser des logements qui ne relèvent pas de son contingent pour loger les ménages dont la demande a été reconnue prioritaires et urgentes par la commission DALO, ou le cas échéant à des ménages prioritaires au titre du PDALHPD et du Code de la Construction et de l'Habitation.

- **Le contingent de l'Etat** est réservé aux personnes bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires. Il est de 30% dont 5% au plus pour les agents publics.

- **Action Logement, l'Association Foncière Logement, les collectivités territoriales et leurs groupements** consacrent au moins un quart des attributions réalisées sur leur contingent à des ménages bénéficiant du DALO, ou à défaut, aux demandeurs prioritaires.

- **Les bailleurs** consacrent au moins un quart des attributions réalisées sur leur contingent ou pour les logements « rendus pour un tour » par les autres réservataires à des ménages bénéficiant du DALO ou à défaut des publics prioritaires.

Objectif d'attribution aux ménages bénéficiant du DALO et aux publics prioritaires

Réservataires	Contingent réservataire max	Obligation d'attribution par contingent	Attributions effectives par contingent
Etat	25 %	100 %	**25 %**
Collectivités	20 %	25 % min	**5 %**
Action logement	40 %	25 % min	**10 %**
Bailleurs	15 %	25 % min	**3,75 %**

Ci-dessus, un exemple de répartition des contingents et des obligations d'attributions afférentes dans l'hypothèse où la rotation est équivalente pour tous les contingents.

Un travail devra être mené pour identifier le parc de logements réservés et améliorer la fluidité de la réponse aux besoins des ménages. Le bilan des attributions aux personnes dites prioritaires (DALO et ménages prioritaires) sera présenté en CIL annuellement par chacun des réservataires concernés. Il permettra d'ajuster nos actions en fonction des résultats obtenus.

3ème partie : mise en œuvre opérationnelle de la convention
II- Limiter la concentration des ménages en difficultés dans les secteurs les plus fragiles du territoire et prendre en compte les besoins des publics prioritaires

4) L'insertion par le logement

4.1 Accompagnement social

La réponse aux besoins en logement s'appuie d'abord sur le logement familial classique (logements sociaux agréés hors foyers et habitat spécifique) mais pour les publics spécifiques et les plus en difficultés, elle mobilise aussi des dispositifs d'accompagnement social lié au logement et des lieux d'accueils particuliers.

A l'échelle de l'agglomération plusieurs opérateurs associatifs spécialisés accompagnent les personnes et les familles pour accéder à un logement et s'y maintenir (Api Provence et Cap Habitat).

Ces structures interviennent régulièrement auprès des bailleurs sociaux du territoire et dans le cadre des instances spécifiques (Commission Locale de l'Habitat, commission DALO) qui mobilisent les dispositifs et les aides liées à l'insertion par le logement :

- **L'Accompagnement Vers et Dans le Logement** (AVDL) pour les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO et les publics prioritaires du PDALHPD de Vaucluse. Ce Fond national permet au ménage d'accéder à un logement en location ou sous-location avec un bail glissant. Il lui permet aussi de bénéficier d'un accompagnement social jusqu'à ce qu'il acquiert son autonomie et récupère le bail à son nom.

- **Logement Social Adapté** : dispositif récent mis en place avec un office public du territoire. On distingue le bail de sécurisation (accès à un logement en sous-location avec un bail glissant) et le bail de sauvegarde (maintien des ménages dont le bail a été résilié pour impayés de loyers, dans leur logement en location ou sous-location avec un bail glissant).

- **Aides Sociales Liées au Logement** (ASLL) : ces aides dépendent du Fond Social pour le Logement (FSL). Elles permettent au ménage de résorber ses impayés (eau, énergie, téléphonie et accès au numérique). Elles peuvent aussi être mobilisées lors de l'accès au logement (dépôt de garantie, 1er loyer chargé, ouverture de compteurs, frais de déménagement, etc.) Dans le parc privé, le FSL peut garantir le paiement du loyer et des charges afin de permettre l'accès au logement. Il y a aussi des aides pour maintenir un ménage dans son logement (prise en charge de la dette en tout ou partie, accompagnement social).
  Le FSL peut également apporter une aide aux propriétaires occupants

- Le groupe Action logement dispose de son propre outil, le **CIL-PASS Assistance** : il s'agit d'un service dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel. Ce service apporte au salarié un accompagnement personnalité et diverses solutions pour surmonter une étape difficile. Cet accompagnement n'est pas facturé au bénéficiaire.

A noter : les aides au logement s'appliquent aussi dans le parc privé, tout particulièrement dans le cadre de l'intermédiation locative (garantie contre les impayés, accompagnement social). Cette intermédiation peut prendre la forme d'un mandat de gestion ou d'une sous-location.

La difficulté de l'accompagnement dans le logement réside dans la captation des ménages en amont de leur entrée dans un logement. Les acteurs de terrain sont également confrontés à des ménages qui n'adhèrent pas aux mesures d'accompagnement qui leur sont proposées.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Pour l'agglomération, qui s'étend sur deux départements, il s'agit d'améliorer la lecture des actions existantes. Cet objectif de connaissance doit permettre d'orienter plus efficacement les demandeurs de logement social, en particulier ceux qui ont besoin d'être accompagnés. Cette connaissance sera également nécessaire pour l'élaboration et la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande.

L'objectif global consiste à mieux prendre en compte les besoins, notamment ceux des familles nombreuses (3 enfants et plus) et des personnes sortie d'hébergement. Tous les acteurs et les dispositifs visant l'insertion des ménages qu'ils soient de droit commun ou spécifiques concourent à la mise en œuvre de cet objectif.

Les signataires de cette convention s'engagent à :

- Elargir le repérage des besoins en accompagnement social, vers et dans le logement social ;
- Coordonner les acteurs et promouvoir les dispositifs existants : par exemple, mobiliser un groupe de travail sur les besoins et les formes de l'accompagnement social ;
- Orienter les demandeurs vers les bons interlocuteurs : le réseau d'accueil en contact avec les demandeurs pourra tenir un rôle important de repérage des situations individuelles ;
- Développer le travail collaboratif, partager les bonnes pratiques et identifier des démarches expérimentales pour développer de nouvelles formes d'accompagnement social. Par exemple, mutualiser les dispositifs des CCAS au niveau intercommunal ;
- S'appuyer sur la mise en place de la commission de coordination inter-bailleurs (cf III-2) pour apporter des solutions de qualité aux ménages qui en ont besoin.
  Par exemple : les modalités opérationnelles du relogement des ménages liés au NPRU seront abordées dès le 1er semestre 2018 avec les partenaires sociaux et au regard des premières données sociales disponibles. Les partenaires s'engageront à mobiliser les mesures adéquates lors de la mise en œuvre des plans de relogement. Les besoins issus des enquêtes et les choix résidentiels des ménages seront évoqués au sein de la commission de coordination.

La rédaction du Plan Partenarial de Gestion de la Demande s'attardera plus spécifiquement sur les aspects liés à l'accueil et l'orientation du demandeur

3ème partie : mise en œuvre opérationnelle de la convention
II- Limiter la concentration des ménages en difficultés dans les secteurs les plus fragiles du territoire et prendre en compte les besoins des publics prioritaires

4.2 Les orientations pour les relogements du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain

Les attendus de l'Agence National du Renouvellement Urbain vis-à-vis du NPRU du Grand Avignon et les propositions du maître d'œuvre impliquent la démolition de plusieurs centaines de logements. Pour les ménages concernés, le relogement est vécu comme un événement bouleversant. Au-delà du facteur humain, le relogement constitue un levier pour :

- Inscrire les ménages qui le peuvent dans un parcours résidentiel positifs tenant compte de leurs besoins et de leurs capacités financières, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans ;
- Accompagner les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- De favoriser les équilibres sociaux et territoriaux entre les quartiers d'Avignon et les communes de l'agglomération, notamment sur les secteurs en bordure des Quartiers Politique de la ville ;
- Limiter la concentration des ménages en difficulté dans les secteurs les plus fragiles du territoire (Cf Orientation n°2 de la CIL).

Afin de parvenir à faire du relogement un levier pour la transformation de ces quartiers, le processus de relogement entend :

- *Mettre le locataire au centre du dispositif pour lui faciliter le changement de vie qu'impose le projet de renouvellement urbain ;*
- *Développer une stratégie de communication et un accompagnement spécifique des ménages pour rendre la démarche la plus transparente possible ;*
- *Assurer pour le public le plus en difficulté un relogement de qualité afin d'entrer dans une dynamique d'insertion (mobilisation des mesures d'accompagnement vers, lors et dans le logement) ;*
- *Garantir aux ménages des relogements de qualité dans tous les quartiers de l'agglomération en adéquation avec leur choix résidentiel et leur capacité financière.*

Les bailleurs sociaux s'engagent à produire un effort pour maîtriser le reste à charge des ménages, en adéquation avec leurs ressources. Les partenaires veilleront à ce que le taux d'effort d'un ménage ne dépasse pas 30%. Il s'agit d'un seuil d'alerte au-delà duquel les revenus du ménage consacrés au logement grèvent leur budget.

Pour les partenaires, en particulier, les bailleurs sociaux et les réservataires, il s'agit de :

- *Mobiliser l'offre globale de logements sociaux à l'échelle intercommunale ;*

Les partenaires s'engagent à mobiliser toutes les opportunités de relogement, en inter bailleurs et inter réservataires à l'échelle intercommunale et au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle intercommunale telle que portée par la convention NPRU, le protocole de relogement et la présente convention intercommunale d'attribution. L'offre de logements « adaptée » et le parc privé conventionné seront mobiliser pour atteindre ces objectifs

- *L'absorption du relogement des ménages au sein du parc de logements réhabilités et du parc neuf conventionnées depuis moins de 5 ans à l'échelle intercommunale ;*
- *Mutualiser les relogements au sein du parc en inter bailleurs ;*

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Dans le cadre du projet, trois bailleurs sont impactés par des démolitions, mais les quatre bailleurs signataires seront concernés par le processus de relogement puisque les réhabilitations de très haut niveau pourront nécessiter un relogement au moins temporaire durant les travaux. Par conséquent, le premier principe logique qui a été acté est la mise en œuvre d'un principe inter-bailleurs concernés par ces opérations. Il en résulte, en termes d'attributions suivies de baux signées, le principe de répartition théorique suivant (en proportion du parc de chaque bailleur) :

- 35% pour Grand Avignon Résidence ;
- 30% pour Grand Delta Habitat ;
- 15% pour Mistral Habitat ;
- 10% pour Erilia ;

Il s'agit d'un engagement des partenaires. Ces objectifs d'attribution seront révisables annuellement.

- *Mobiliser les contingences des bailleurs et des réservataires ;*

Les contingents de l'Etat, des communes du Grand Avignon, des départements du Gard et de Vaucluse, celui des bailleurs et du Grand Avignon seront mobilisé autant que possible pour le relogement des ménages

Les ménages relogés (Cf CIA) ont un caractère « prioritaire ». Les demandes de logement issues du relogement opérationnel doivent constituer une priorité dans la gestion du flux de l'ensemble des demandes de toute l'agglomération et suppose un engagement solidaire des acteurs de l'attribution du logement social.

Afin d'entériner les engagements des partenaires, le protocole de relogement du NPRU fixe les engagements communs des bailleurs vis-à-vis de leurs locataires ainsi que le processus de relogement. Il inscrit aussi les modalités de mobilisation des contingents réservataires et l'organisation des relogements et de l'accompagnement social des ménages. Tenant compte du bilan du 1er Programme de Renouvellement Urbain, le protocole détaille la dimension inter-bailleurs et intercommunale des relogements.

Le protocole de relogement se trouve en annexe de la présente Convention intercommunale d'attribution.

III- Construire un regard et des pratiques partagées en matière d'attribution, de peuplement et de mobilité résidentielle

Depuis 2015, le travail sur le peuplement et la dynamique partenariale se sont développés au sein des « ateliers peuplement » qui ont mobilisés les principaux intervenants dans ce domaine : DDCS, Départements, Communes, bailleurs, ADIL, action logement, Association Régionale HLM, et plus récemment les associations d'insertion par le logement.
Il s'agit aujourd'hui de prolonger cette dynamique pour concrétiser les ambitions inscrites dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

La 3ème orientation de la CIL cadre le mode d'organisation de la démarche ; partenariale par essence. Elle exprime la volonté des acteurs du logement social pour **construire un regard et des pratiques partagées** en matière d'attributions, de peuplement, et de mobilité résidentielle.

Afin d'atteindre cet objectif, les signataires de la présente convention se donnent les moyens d'évaluer les actions conduites à travers un référentiel partagé sur le fonctionnement et l'occupation du parc social, la demande, les attributions, etc.
Les bailleurs, les réservataires (Communes, Etat, Action Logement, Départements, etc.) et les différents intervenants dans le domaine de l'accès au logement s'engagent par ailleurs, à renforcer leurs échanges, développer de nouvelles formes de partenariat et des méthodes de travail afin d'orienter les attributions.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

1) Construire des outils de connaissance partagée

1.1 Collecte des données

L'agglomération a mis en place un outil d'observation pour qualifier le parc de logement social, son évolution, et son occupation. Elle s'appuie sur son « Atlas du logement Locatif Social » qui fait l'objet d'une déclaration auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

L'Agglomération sollicitera les bailleurs, les réservataires et les services de l'Etat afin qu'ils lui fournissent les informations nécessaires à l'évaluation des actions de la présente convention. Ces données permettront aussi de tenir à jour « l'Atlas du logement locatif social ».
La transmission de ces données interviendra une fois par an pour l'établissement du bilan ; de manière plus complète tous les 3 ans pour mettre à jour l'état des lieux initial.
La Communauté d'Agglomération intègre ses propres données et celles des partenaires, consolide et met à jour l'outil.

Ces données concernent :

- La composition du parc et son évolution ;
- L'occupation sociale du parc ;
- Les attributions ;
- Les programmes de réhabilitation et de constructions neuves (Plan stratégique de Patrimoine, PSP)
- Les actions relatives à la qualité de service (Conventions d'Utilité Sociale, CUS) ;
- Les dossiers DALO ;
- Les attributions en dedans et en dehors des Quartiers Politique de la Ville selon les quartiles des demandeurs.

Le socle des informations nécessaires pour alimenter le dispositif d'observation se trouve en annexe.
Ces données seront amenées à être complétées selon l'évolution des réflexions conduites dans le cadre de la CIL.
Les signataires de la convention seront attentifs aux évolutions en matière d'accès aux données qui pourraient simplifier et harmoniser les différentes étapes de bilan et de mise à jour de l'état des lieux.

3ème partie : mise en œuvre opérationnelle de la convention
III- Construire un regard et des pratiques partagées en matière d'attribution, de peuplement et de mobilité résidentielle

1.2 Photographie du parc

Pour alimenter la réflexion entre les différents bailleurs, à l'échelle des quartiers et des Communes, il est prévu de reproduire la démarche mise en place dans le cadre du projet NPRU.

Dans le respect des règles du secret statistique et de la CNIL, des images seront construites à des échelles différentes selon la densité de logement social : entre plusieurs communes hors Avignon, à l'échelle des quartiers sur Avignon.
Ces « photographies » seront transmises aux partenaires, organismes de logements sociaux et réservataires en particulier, de manière à enrichir les décisions des commissions d'attribution et prendre en compte les effets de proximité entre les parcs des différents bailleurs.



Ces photographies s'appuieront sur les données transmises par les bailleurs et seront intégrées à la cartographie du Grand Avignon et à l'Atlas du Logement Locatif Social.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

1.3 Modalité d'évaluation et de suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution

La Communauté d'Agglomération et ses partenaires évaluent annuellement l'application des orientations définies par la CIL.

Le bilan annuel permet :

- De suivre les modalités de mise en œuvre de la CIA ;
- D'évaluer l'atteinte des objectifs d'attribution et de les réviser si nécessaire ;
- De formuler des points de vigilance, de présenter des exemples de bonnes pratiques avec des perspectives opérationnelles ;
- D'évaluer l'impact des attributions sur les objectifs d'équilibre territorial.

Ces éléments, non exhaustifs seront présenté lors de la Conférence Intercommunale du Logement. Il est également prévu la mise à jour de l'état des lieux à mi-parcours de la convention.

2) Renforcer le dialogue entre les bailleurs et les réservataires, développer de nouveaux modes de travail en commun

2.1 Assurer le pilotage du projet

La mise en œuvre de la CIA nécessite la mobilisation de nombreux acteurs du logement comme les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations d'insertion, les communes, etc.

Pour mobiliser ces structures dans une démarche dynamique et partenariale, il est nécessaire de tenir une instance permettant d'échanger sur les avancées de chacun des partenaires, leurs points forts, leurs difficultés et ainsi investir un nouveau champ de l'action publique.

Le développement de cette démarche communautaire, inter-bailleurs et inter-réservataires doit faciliter la concertation et la recherche de solution afin de mieux répondre aux aspiration des ménages locataires du parc public.

2.2 Mise en place d'une commission de coordination

La création d'une commission de coordination est une disposition réglementaire de la loi Egalité et Citoyenneté. Celle-ci est présidée par l'exécutif de l'EPCI. Elle associe les bailleurs, les réservataires, le Maire de la commune concerné et le président du Grand Avignon, en amont des Commissions d'Attribution de Logements (CAL).

Cette instance est dédiée à la réflexion territoriale et partenariale sur les attributions de logements, en fonction de l'offre disponible et des caractéristiques des ménages. Elle a également pour objet de travailler sur les conditions de rééquilibrage des résidences, et pourra émettre des préconisations et points de vigilance à l'intention des membres des commissions d'attribution de logements.

3ème partie : mise en œuvre opérationnelle de la convention
III- Construire un regard et des pratiques partagées en matière d'attribution, de peuplement et de mobilité résidentielle

Des groupes de travail pourront être mis en place parallèlement à cette instance afin d'approfondir des sujets particuliers (mutations, accompagnement social, réflexion sur la primo-occupation, etc.)

Cette commission de coordination se réunira au minimum trois fois par an et selon le regroupement intercommunal retenu au sein de l'agglomération.

L'animation de la commission sera assurée sous la forme d'une Co-animation entre les bailleurs et le Grand Avignon. L'animation globale est à organiser entre les différents partenaires. L'équipe Habitat-PLH de l'agglomération se chargera de produire les « photographies » évoquées précédemment (1.2 Photographies du parc).

2.3 Création d'une « commission de suivi du peuplement » dans chaque Quartiers Politique de la Ville

Dans chaque Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville, une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du Maire de la Commune concernée et du président de l'agglomération du Grand Avignon ou leurs représentants, est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles.

Ces commissions devront être préparées en lien étroit avec l'équipe en charge du NPRU au Grand Avignon (Comité technique lié au relogement).

Les partenaires s'entendent pour réunir cette instance au moins deux fois par an. Lors de cette rencontre, les partenaires échangent sur des cas d'attribution complexe, partagent leurs difficultés respectives, évoquent l'avancement des relogements effectués dans le cadre du NPRU, etc. Les sujets portés à la discussion ne sont pas limités. Il s'agit de mettre l'offre en face de la demande, en considérant le parc de logement sociaux des QPV dans sa globalité.

Dès l'approbation de la convention, la mise en œuvre effective de ces rendez-vous permettra d'en ajuster le contenu et les participants.

2.4 Combiner les dispositifs et les acteurs

Le territoire du Grand Avignon s'étend sur deux départements et deux régions. Cette spécificité locale nécessite de combiner les différents dispositifs mis en œuvre par les collectivités territoriales.

Afin d'avoir une lecture exhaustive des dispositifs existants, l'équipe Habitat-PLH de l'agglomération se charge d'identifier un interlocuteur privilégié pour chaque structure (bailleurs, réservataires, collectivités territoriales, etc.) concernés par la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution.

La construction d'un référentiel commun doit permettre d'améliorer le service rendu à la population en matière de logement social, en et en particulier pour les situations les plus difficiles nécessitant un accompagnement social. Il sera nécessaire également dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2.5 Développer de nouvelles pistes de travail

Au sein des commissions de coordination territoriale pourront être développé de nouvelles pistes de travail sur des sujets qui méritent une dynamique inter-bailleur comme les mutations. En effet, les mutations internes représentent parfois plus de 30% du total des attributions annuelles d'un bailleur. Lorsque l'un d'eux ne peut satisfaire au besoin du ménage, la démarche inter-bailleur devrait permettre d'apporter des réponses aux besoins non satisfait.

Il pourra également être mis en place une bourse du logement. Pour les acteurs présents sur le terrain, il s'agit de pouvoir anticiper les demandes de mutations par la connaissance fine des ménages et de leurs évolutions (naissance, décohabitation, baisse de revenus, etc.). Pour chaque nouveau sujet, les bailleurs seront amenés à détailler leur manière de faire afin d'identifier les bonnes pratiques.

IV- Fournir une information plus complète aux demandeurs de logement sur l'ensemble du territoire

Cette dernière orientation n'est pas traitée par la présente Convention Intercommunale d'Attribution. Elle sera pleinement développée dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et Information des Demandeurs.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANNEXES

1) **Données de l'Atlas du Logement Locatif Social**
2) **Liste des ménages prioritaires** (CCH, PDALHPD de Vaucluse et du Gard)
3) **Etat des lieux du parc**
4) **Outils de suivi :** objectifs d'attribution au 1er quartile et relogement ; objectifs d'attribution DALO et Publics Prioritaires par réservataires
5) **Protocole de relogement**

1) Evolution des données de l'Atlas du Logement Locatif Social

Nom du champ	Liste valeurs (et exemples)	Source
Description du parc		
IDORG	Identifiant unique de l'organisme (au programme)	Bailleur
ORGANISME	OPH Avignon/Vaucluse Logement/Mistral Habitat	Saisie auto lors de la livraison des données par PLH
NOM	Nom du programme pour le bailleur	Bailleur
TYPE_LLS	LOGT ORDINAIRE/FOYER/PLI	Atlas LLS / recoupements RPLS
COMMUNE	Nom de la Commune	
NB_LLS	Nombre de logements sociaux (total)	Atlas LLS / recoupements RPLS
LG_GERES	Nombre de logements gérés (peut être différent du total, correspond au nombre de logements dont on extrait les statistiques)	Atlas LLS / recoupements RPLS
LG_AUTRES	Autres locaux : logements affectés à des activités	Atlas LLS / recoupements RPLS
D_CONST	Date de construction	Atlas LLS / recoupements RPLS
D_MSERV	Date de mise en service	Atlas LLS / recoupements RPLS
NB_LITS	Nombre de lits (logements foyers)	Atlas LLS / recoupements RPLS
EQT_LOGT	Equivalent logement au sens de la loi SRU (par exemple chambre foyer /3)	Atlas LLS / recoupements RPLS
ANNEE	Année la plus récente : de préférence date de mise en service initiale	Atlas LLS / recoupements RPLS
ADRESSE		Atlas LLS / recoupements RPLS
TYPE_BATI	IND/COLL/MIXTE	Atlas LLS / recoupements RPLS
LGT_TSOC	Nombre de logements très sociaux dans le programme	Atlas LLS / recoupements RPLS
LGT_SOC	Nombre de logements sociaux dans le programme	Atlas LLS / recoupements RPLS
LGT_INTM	Nombre de logements intermédiaires dans le programme	Atlas LLS / recoupements RPLS
LGT_FOY	Nombre de logements foyers dans le programme	Atlas LLS / recoupements RPLS
T1	Nombre de T1	Atlas LLS / recoupements RPLS
T2	Nombre de T2	Atlas LLS / recoupements RPLS

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

T3	Nombre de T3	Atlas LLS / recoupements RPLS
T4	Nombre de T4	Atlas LLS / recoupements RPLS
T5+	Nombre de T5 et +	Atlas LLS / recoupements RPLS
NATURE_OPE	NEUF/AA/...	Atlas LLS
Occupation du parc		
NB_MENAGES	Nombre de ménages	Bailleur
DT_ISOLES	Indicateur abandonné	Bailleur
DT_MONOP	Dont ménages monoparentaux	Bailleur
NB_OCCUP	Nombre d'occupants	Bailleur
~~0_18ANS~~	dont occupants de moins de 18 ans / Indicateur abandonné	Bailleur
~~19_60ANS~~	dont occupants de 19 à 60 ans / Indicateur abandonné	Bailleur
P~~60~~65ANS	dont occupants de plus de ~~60~~ 65 ans / Indicateur modifié	Bailleur
MEN_1Q	Nombre de ménages avec ressources inférieures au 1er quartile	Mode de collecte à définir
RESS20PC	Ménages avec ressources inférieures à 20% des plafonds	Bailleur
RESS60PC	Ménages avec ressources entre 20 et 60% des plafonds	Bailleur
RESS100PC	Ménages avec ressources entre 60 et 100% des plafonds	Bailleur
SUPPLAF	Ménages avec ressources supérieures aux plafonds	Bailleur
LOGT_VAC	Nombre de logements vacants au 1er janvier	Bailleur
LOGT_DEMOL	Nombre de logements démolis xxx	
ROTATION	Nombre de départs dans l'année	Bailleur
MUT_INT	Dont mutation interne au parc du bailleur	
IMPAYES	Total des impayés année n-1	Bailleur
MEN_IMPAYES	Nombre de ménages en impayés au 1er janvier	Bailleur
APL	Nombre de ménages percevant l'APL	Bailleur

2) Liste des ménages prioritaires (CCH, PDALHPD de Vaucluse et du Gard)

Un ménage peut saisir la commission de médiation s'il se trouve dans l'une des situations suivantes (article L 441-2-3 du CCH) :

PDALHPD du Gard	PDALHPD de Vaucluse	Code de la construction et de l'habitat : DALO
Identique CCH	Personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation (article L 441-2-3-1 CCH) et devant être logé d'urgence dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Identique CCH Identique CCH	Délai d'attente anormalement long en application de l'article L 441-1-4 du CCH, soit 30 mois pour le département de Vaucluse
		Dépourvu de logement
		Hébergé chez un particulier
		Hébergé ou logé dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale
		Logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
Avec échec de la médiation de la CPLD, et/ou nécessité de relogement		Logé dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si la personne est en situation de handicap, ou s'il a à sa charge une personne handicapée au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles (CASF) ou s'il a à sa charge un enfant mineur.
- Logé mais avec un congé du propriétaire pour habiter ou pour vendre deux mois avant la fin du bail, - Logé avec une procédure d'expulsion avant résiliation du bail - Logé avec une procédure d'expulsion avec résiliation du bail		Menacé d'expulsion sans relogement

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Les logements sont ensuite attribués en priorité aux personnes qui se trouvent dans les situations suivantes :

Gard	Vaucluse	Code de la construction et de l'Habitat
Logées dans un logement manifestement non décent, avec échec de la médiation de la CPLD et/ou nécessité de relogement à condition d'avoir une personnes handicapée ou d'être soi-même handicapée	Personnes occupant un logement inadapté en perte d'autonomie	Handicap (article L.114 du CASF)
Identique CCH	Identique CCH	Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Logé dans un logement inadapté aux ressources avec un taux d'effort supérieur à 33% - Logé dans un logement inadapté à la composition familiale (sur ou sous occupation avec deux typo d'écart)	- Allocataires de minima sociaux (RSA, ASS, AAH, ASPA) - Travailleurs pauvres, jeunes sans ou à faible revenu (plafond PLAI) - Personnes isolées à faible revenus (plafond PLAI) avec ou sans enfants - Exposées à une situation de sur occupation - Exposé à une situation de précarité énergétique - Personnes occupant un logement inadapté : en demande de sédentarisation, ou en perte d'autonomie lié à l'âge ou au handicap	Mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
Identique CCH	Personnes logées temporairement en structure	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
Identique CCH	Identique CCH	Reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
Identique CCH	Identique CCH, situation traité dans le PDHI	Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
Identique CCH	Identique CCH	Mariées ou pacsées et justifiant de violences au sein du couple, personnes menacées de mariage forcé
Identique CCH	Identique CCH	Engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (article L. 121-9 CASF)
Identique CCH	Identique CCH	Victime d'une infraction de traite des êtres humains ou de proxénétisme
Identique CCH	Identique CCH	Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ; au sens de l'article D542-14 du code de la sécurité sociale ; ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.
Personnes dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées chez un ascendant ou descendant dans des conditions précaires	- Identique CCH - Personnes à la rue (sans résidence stable « SRS »)	Personnes dépourvues de logement (à la rue, au camping, à l'hôtel, etc.) y compris celles qui sont hébergées par des tiers (amis, famille)
Identique CCH	Identique CCH	Au moins 25 % des attributions annuelles de logements situés en dehors des quartiers politique de la ville, sont consacrées : • **A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le Grand Avignon** • **A des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3) Etat des lieux du parc

Communes	Nb de lls "ordinaires"	Grand delta Habitat	Mistral Habitat	Grand Avignon Résidences	Erilia	Nouveau logis provençal	SFHE	Famille & Provence	Autres organismes
Avignon	**13 362**	**5007**	**926**	**5 298**	**1566**	144	110	**-**	311
dont Avignon QPV	8 138	2870	425	3829	1011	**-**	**-**	-	3
Le Pontet	1 174	501	296	63	120	-	-	89	105
dont Le Pontet QPV	606	325	296	63	-	-	-	-	6
Les Angles	3331	4	64	-	43	3	137	-	80
Pujaut	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Sauveterre	12	-	-	12	-	-	-	-	-
Rochefort-du-Gard	202	59	22	21	-	-	26	-	74
Saze	3	3			-	-		-	
Villeneuve-Lès-Avignon	342	54	54	24	-	51	52	-	107
Roquemaure	149	-	-	-		-	-	-	-
Caumont-sur-Durance	31	-	12	19	-	-		-	
Entraigues-sur-la-Sorgue	564	236	132	-	-	65	42	-	89
Morières-lès-Avignon	294	147	117	-	-	-	-	-	30
St-Saturnin-Lès-Avignon	128	128	-	-	-	-	-	-	-
Vedène	573	76	325	-	81		19	72	-
Velleron	70	-	50	-	-	-	20	-	-
Jonquerettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CA Hors Avignon	**3 570**	1133	1 072	**108**	244	110	296	161	485
Total	**16 998**	**6192**	**1 998**	**5437**	**1811**	**263**	**406**	**161**	**796**

Source : RPLS 01/01/2016 ; SNE au 31/12/2016

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4) Outils de suivi :

Objectif d'attribution au 1er quartile et relogement

Communes	Nb de lls "ordinaires" RPLS 01/01/2016	Taux de rotation (2016)	Nb demandes SNE 31/12/2016	attributions SNE 31/12/2016	Objectifs théorique 1er quartile et relogement (30% des attributions)	Attribution effective (SNE, Bailleurs 2018)
Avignon	**13 362**	**8,4**	**5 163**	**441**	**132**	Outil de suivi à mettre en œuvre
dont Avignon QPV	8 138	NR	NR	673	0	
Le Pontet	1 174	7,3	646	86	12	
dont Le Pontet QPV	606	NR	NR	NR	NR	
Entraigues-sur-la-Sorgue	564	12,9	229	73	21	
Morières-lès-Avignon	294	9,5	404	28	8	
St-Saturnin-Lès-Avignon	128	4,6	70	6	1	
Vedène	573	12,2	393	58-70*	17-21	
Velleron	70	11,4	29	8	2	
Jonquerettes	0	NR	NR	NR	NR	
Caumont-sur-Durance	31	177,4*	74	55	16	
Les Angles	331	11,4	312	38	11	
Pujaut	0	NS	2	0	NS	
Sauveterre	12	NS	6	0	NS	
Rochefort-du-Gard	202	4,4	128	9	2	
Saze	3	NS	2	0	NS	
Villeneuve-Lès-Avignon	342	11,6	329	40	12	
Roquemaure	149	8	72	12	3	
CA Hors Avignon	**3 873**	9,3	**2 696**	**413**	122-127	-
Total	**17 841**	**9,2**	**7 859**	**1527**	**241**	-

Source : RPLS au 1er janvier 2016 ; SNE 31/12/2016 ;

*Vedène : 58 attributions bailleurs mais 70 attributions ville ;

*Caumont-sur-Durance : attributions supérieures au nombre de logements (nouvelle livraison 2016)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Objectif d'attribution aux ménages bénéficiant du DALO et aux publics prioritaires, par réservataire

Communes	Attributions Action logement SNE 2015	Attributions Action logement SNE 2015	Objectif d'attribution DALO et PP Action Logement	Atribution Contingent préf (total : 6946)	Objectif d'attribution DALO et PP Préfecture	Attribution Contingents des collectivités territoriales	Objectif d'attribution DALO et PP Collectivités territoriales	Hors contingent
Avignon	867	145	36	**39**		4		219
dont Avignon QPV	0	0	NR					
Le Pontet	177	55	14	**10**		13		16
dont Le Pontet QPV	0	0	NR					
Les Angles	10	10	2,5					
Pujaut	0	0	0					
Sauveterre	0	0	0					
Rochefort-du-Gard	27	4	1					
Saze	0	0	0					
Villeneuve-Lès-Avignon	80	17	4					
Roquemaure	0	0	0					
Caumont-sur-Durance	8	0	0					
Entraigues-sur-la-Sorgue	141	13	3			2		6
Morières-lès-Avignon	26	10	2,5	**3**		2		9
St-Saturnin-Lès-Avignon	46	2	0					
Vedène	96	7	2	**2**		2		6
Velleron	14	1	0					autres
Jonquerettes	0	0	0					
CA Hors Avignon	**119**	**119**	**30**	**8**				
Total	**264**	**264**	**66**	**62**				

Source : Action Logement, SNE 2015

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

5) Protocole de relogement

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND AVIGNON

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PROTOCOLE DE RELOGEMENT INTERBAILLEURS ET INTER RESERVATAIRES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Table des matières

PREAMBULE 6
- **Objectifs du protocole de relogement** 6
- **La MOUS relogement** 7
- **Le diagnostic social** 7
- **Les enquêtes sociales** 8
- **Les plans de relogement** 8

ARTICLE 1 : Les publics relevant du protocole 9
- Les ménages bénéficiaires du relogement 9
- Les catégories de ménages dits « spécifiques » 9
- Les catégories de ménages dits « fragiles » 10

ARTICLE 2 : Les principes généraux du relogement 10

ARTICLE 3 : Les objectifs de relogement dans le neuf ou conventionnés de moins de 5 ans et les objectifs de relogement hors QPV 11

ARTICLE 4 : La mutualisation des relogements au sein du parc en interbailleurs 12

ARTICLE 5 : La mobilisation des contingents réservataires 12

ARTICLE 6 : Un accompagnement global, continu et personnalisé 13
- Article 6.1 Les principes de l'accompagnement 13
- Article 6.2 Des interlocuteurs identifiés pour les ménages 13
- Article 6.3 Modalités d'accompagnement au relogement par la MOUS 13
- Article 6.4 Modalités d'accompagnement pour les situations « complexes » 14
- Article 6.5 L'insertion dans les lieux d'accueil 14
- Article 6.6 L'accompagnement post-relogement 15
- Article 6.7 L'enquête de satisfaction des ménages et l'évaluation de la démarche 15

ARTICLE 7 : Processus de gestion des propositions et des relogements 15
- Article 7.1 Processus de solidarités inter bailleurs et inter réservataires jusqu'à l'attribution 15
- Article 7.2 Sécurisation du ménage relogé par la convention de relogement (cf. annexe 2) 17
- Article 7.3 Refus et acceptation des propositions par les ménages 18
- Article 7.4 Recours à la médiation 18

ARTICLE 8 : Garanties liées au déménagement 18
- Article 8.1 Un logement de qualité 19
- Article 8.2 Une prise en charge des déménagements 19
- Article 8.3 Frais administratif d'emménagement et modalités administratives liées au relogement 19
- Article 8.4 Règles quant au dépôt de garantie 19
- Article 8.5 La prise en charge du déménagement 20
- Article 8.6 Conditions supplémentaires de mise à disposition des logements 21
- Article 8.7 Prise en compte des situations particulières de locataires 21

ARTICLE 9 : Les minorations de loyer 22

ARTICLE 10 : la garantie des conditions de vie des locataires pendant la période transitoire : sécurisation et gardiennage 22

ARTICLE 11 : Les relogements temporaires 22

ARTICLE 12 : Les instances opérationnelles du relogement 22
- Article 12.1 Le Comité de Pilotage du NPRU 23
- Article 12.2 Le Comité technique Relogement (CTR) 23
- Article 12.3 Le Groupe de suivi social 24

ARTICLE 13 : L'information et la concertation pour les opérations de démolition 24
- Article 13.1 L'organisation, le déroulement et les moyens de diffusion de l'information 24
- Article 13.2 Les permanences 25
- Article 13.3 Les supports de communication 26

ARTICLE 14 : Les acteurs concernés en matière de relogement 26

ARTICLE 15 : Suivi et bilan du présent protocole 28

ARTICLE 16 : Respect des engagements 29

ARTICLE 17 : Démarrage et durée du protocole 29

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANNEXES
Annexe 1 : textes de références (CCH)
Annexe 2 : convention type avec le ménage
Annexe 3 : Guide du relogement (version simplifiée)
Annexe 4 : liste des représentants du Comité technique relogement

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

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

SIGNATAIRES

- L'Etat, représenté par le Préfet de Vaucluse
- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, représentée par son Directeur Général, ci-après désignée « l'Agence » ou « l'ANRU »
- La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, représentée par son Président, ci-après désignée « Grand Avignon »
- La Ville d'Avignon, représentée par son Maire, ci-après désignée « la Ville »,
- Le Conseil Départemental de Vaucluse, représenté par son Président,
- Mistral Habitat, représenté par son Directeur,
- Erilia, représenté par sa Directrice Générale,
- Grand Delta Habitat, représenté par son Directeur,
- Action Logement Services, représenté par son Directeur Régional

IL EST CONVENU CE QUI SUIT,

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

PREAMBULE

Dans la poursuite des dynamiques engagées avec le programme de rénovation urbaine (quartier Monclar), la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon s'engage dans un nouveau programme de renouvellement urbain sur les quartiers de la Sud Rocade et Saint Chamand ciblés par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain comme quartier d'intérêt national du NPRU et sur le quartier Nord-Est ciblé comme quartier d'intérêt national.
L'objectif de la collectivité est d'inscrire ces quartiers dans une transformation durable, efficace et exemplaire.
Le projet de renouvellement urbain des quartiers d'Avignon conduit au relogement des ménages concernés par la démolition et la restructuration lourde de leur logement, propriété de trois bailleurs :

- Grand Delta Habitat
- Erilia
- Mistral Habitat

Les démolitions, et par conséquence le relogement, constituent des éléments centraux de la réussite du nouveau programme de renouvellement urbain. En effet, elles doivent non seulement permettre la diversification de l'offre de logement et des fonctions à l'intérieur des quartiers prioritaires, et par conséquence, apporter une forme de mixité sociale, mais ils doivent aussi améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants et valoriser le foncier libéré par ces opérations.

Le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain de l'agglomération du Grand Avignon se fait dans le respect de la Loi du 1er septembre 1948 et l'article L. 353-15 et L.442-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain et afin d'élargir le champ des propositions et de permettre de satisfaire au mieux les demandes des ménages, les principaux bailleurs impactés par ces opérations et les réservataires de logements s'engagent à mettre en place un dispositif de solidarité interbailleurs et inter réservataires pour le relogement des ménages.
Les bailleurs sociaux ainsi que les réservataires s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour reloger collectivement l'ensemble des occupants concernés.

Ce dispositif de solidarité fait partie intégrante de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pilotée par le Grand Avignon pour assurer la recherche des équilibres quant à l'accueil des populations concernées. Etant entendu que la CIA fixe également des objectifs pour les autres bailleurs de l'agglomération non impactés par le projet.

Les ménages identifiés dans ce cadre feront l'objet d'une priorité dans les Commissions d'Attribution des Logements (CAL) de chacun des bailleurs sociaux. L'objectif étant de rendre le processus de relogement fluide, permettant ainsi la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain.

Objectifs du protocole de relogement

Le protocole s'inscrit dans le respect de l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale modifié par la loi Egalité et citoyenneté de janvier 2017 ainsi que dans le respect du règlement général de l'ANRU en vigueur à la date de signature du protocole. Il sera annexé à la convention Intercommunale d'Attribution en cours de validation.

Ce présent protocole a vocation à fixer les principes généraux et opérationnels de l'engagement de solidarité interbailleurs et inter réservataires concernant le relogement des familles. Il a pour but d'affirmer le partenariat mis en place dans le cadre du dispositif de relogement et formule les modalités de travail partagées par les partenaires à chaque étape des opérations de relogement.

Il rappelle ou précise les engagements de chaque partenaire en vue de promouvoir une démarche fédératrice. Ainsi, ces engagements formalisés collectivement, optimisent les conditions de la réussite du relogement.

Il a pour objet de garantir aux ménages concernés des conditions de relogement **respectant leurs droits et les objectifs de parcours résidentiels définis par les partenaires.**

Les conventions NPRU contiendront l'ensemble des opérations de démolition et de restructuration, sous forme de planning général avec le prévisionnel des relogements programmés.

Le protocole relogement pourra être amendé dans sa phase plus opérationnelle notamment au fur et à mesure des plans de relogement.

La MOUS relogement

La responsabilité du relogement repose directement sur les organismes de logement social signataires du présent protocole.
Afin de faciliter la cohérence d'ensemble prenant en compte la dimension interbailleur et inter réservataire, une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relogement sous maitrise d'ouvrage du Grand Avignon sera l'organe principal de pilotage et de mise en œuvre du relogement.

La MOUS relogement interviendra pour le relogement des familles concernées par des opérations de démolition HLM mais également pour le relogement définitif des familles dans le cadre d'opérations de restructuration typologique impactant le patrimoine HLM des opérateurs concernés.

Les missions de la MOUS relogement sont les suivantes :

- Mettre en place les outils méthodologiques nécessaires pour mettre en œuvre et suivre le relogement
- Assurer l'information collective et individuelle des locataires avec les bailleurs,
- Réaliser les enquêtes sociales individuelles et établir les plans de relogement,
- Etablir le diagnostic social
- Accompagner les ménages dans le dépôt des dossiers de demande de logement, et aide au renseignement du SNE
- Récupérer les pièces justificatives règlementaires pour la constitution des dossiers de demande de logement des ménages
- Planifier les déménagements
- Faciliter le déroulement du relogement et l'accueil des habitants dans leurs nouveaux logements en mobilisant les institutions respectives en fonction de leurs compétences,
- Suivre l'avancée des relogements et l'application des principes définis par le présent protocole, à l'aide d'outils de suivi,
- Construire un partenariat efficace entre intervenants du champ social et organismes bailleurs,
- Faciliter le partenariat inter bailleurs et inter réservataires pour la recherche de logements
- Assurer le bilan du processus relogement,
- Fournir les données synthétisées d'avancement du relogement au porteur de projet dans le cadre des instances de reporting ANRU

La MOUS relogement s'appuiera sur les dispositifs d'accompagnement social des populations en difficulté, en partenariat avec les acteurs de l'intervention sociale de droit commun (de type Centre Communal d'Action Sociale, Département (ASLL) Caisses d'Allocations Familiales, Associations, services des tutelles), et avec les Directions Départementales de la Cohésion Sociale et de Protection des Populations (AVDL).

Le diagnostic social

Suivant le calendrier opérationnel du NPRU, un diagnostic social faisant ressortir les données sociodémographiques des ménages impactés par les démolitions et restructuration de logements sera établi.
Dans un premier temps, la MOUS relogement du Grand Avignon se rapprochera des bailleurs concernés afin de recueillir les informations nécessaires des ménages concernés. Il s'agira des données sociodémographiques suivantes :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Bâti actuel (logement libres et occupés),
- Catégories de ménages (personnes seules, couples, familles monoparentales, familles…),
- Occupation des logements (sur-occupation et sous-occupation, décohabitants, ancienneté),
- Actifs et inactifs : pour les inactifs : faire la distinction entre les retraités et les inactifs et pour ces derniers faire le détail des revenus de transferts perçus - pour les actifs : faire le détail des types de contrats (CDD, CDI, intérim, chômage, fonctionnaires) et détailler également les temps complets des temps partiels avec bulletins de paie à l'appui (descendants compris) afin d'obtenir le numéro SIRET de l'employeur. Il fera également apparaître les Catégories Sociaux Professionnelles.
- Budget (ressources mensuelles, reste à vivre et taux d'effort),
- Impayés de loyer (distinguer les locataires en procédure précontentieuse et en procédure contentieuse et donner le détail de ces procédures),
- Souhaits de relogement le cas échéant et notamment si demande de mutation (typologies, secteurs, critères particuliers, neuf ou existant).

En disposant de ces premiers éléments de connaissance, les enquêtes sociales pourront démarrer afin de préciser la situation des ménages. Il s'agit d'une photographie à un instant T même si des changements surviendront (structure familiale, souhaits de localisation…).

Les enquêtes sociales

La première démarche qui marque le démarrage de la phase relogement est la rencontre avec le ménage. Il s'agit de conduire un entretien avec le ménage à domicile sur la base d'un guide d'entretien validé par l'ensemble des parties.
Lorsque cela est nécessaire, et en particulier pour permettre la rencontre avec l'ensemble des membres du ménage, d'autres entretiens auront lieu. Chaque ménage bénéficie d'autant d'entretiens que nécessaires tout au long de la démarche de relogement.

L'enquête sociale porte sur la situation actuelle des occupants, leurs besoins et souhaits de relogement (taux d'effort possible, besoins de décohabitation éventuels, besoins spécifiques liés à des handicaps ou modes de vie spécifiques, besoins spécifiques liés à l'aménagement du nouveau logement, taille du logement, proximité d'équipements scolaires, périscolaires et des moyens de transports, quartiers souhaités…) et leurs besoins d'accompagnement individuel (alphabétisation, insertion sociale, insertion professionnelle, santé…) même si l'objectif de la MOUS n'est pas d'apporter une réponse à toutes les problématiques mais elle fera le lien avec les organismes idoines en fonction des situations.

Il s'agit également d'évaluer la mobilité possible du ménage (attachement au quartier, solidarités et lien social, capacité à habiter dans un autre quartier et conditions éventuelles du relogement, besoins en termes de services et d'environnement…).

Ces entretiens permettent donc d'actualiser les données socio-économiques dont les bailleurs disposent, de faire un bilan social et d'élaborer, de proposer des modalités d'intervention adaptées à chaque situation et des propositions de relogement

En conséquence, il s'agit de permettre la meilleure définition possible du projet résidentiel et des besoins spécifiques de chaque ménage en les rendant acteurs de la démarche et du projet de leur relogement et de garantir ainsi un parcours résidentiel ascendant à chacun d'eux

Le Grand Avignon s'engage à rendre à l'occasion du Comité Technique Relogement le bilan des diagnostics sociaux permettant de constituer les plans de relogement.

Les plans de relogement

Des plans de relogement seront alors élaborés afin de programmer de manière opérationnelle le relogement au moment de l'engagement de chaque opération de démolition.

Ils comprendront la liste anonymisée des ménages à reloger, leurs capacités financières, les choix typologiques et la localisation préférentielle, le calendrier prévisionnel des relogements, la localisation et la typologie de l'offre mobilisable pour répondre aux besoins, les conditions matérielles de relogement, les modalités de suivi personnalisé et les besoins d'accompagnement spécifique.

Ils permettront de confronter la demande et l'offre par secteur géographique, par typologie, par réservataire, avec l'identification de l'offre neuve et le nombre de logements libérés dans le parc existant sur la période prévisionnelle du relogement.
Ils mettront en avant les éléments plus qualitatifs pouvant impacter le processus de relogement : attachement du quartier, présence de nombreuses situations complexes.
Les demandes de décohabitations seront étudiées.

Ces plans seront validés par le Comité technique relogement et transmis pour information au comité de pilotage du NPRU ainsi qu'à l'ensemble des partenaires signataires du protocole de relogement et aux instances de la CIL (CF CIA).

Les plans de relogement feront l'objet d'une actualisation régulière des réalisations, relogements effectués, livraison des logements prévisionnelle en reconstitution de l'offre dès que l'information est disponible puis livraison effective.

ARTICLE 1 : Les publics relevant du protocole

- Les ménages bénéficiaires du relogement

Les bénéficiaires sont les ménages titulaires d'un droit au relogement selon les articles L. 353-15 et L. 442-6 du CCH à savoir les titulaires de baux ou les occupants de bonne foi qui à l'expiration de leur contrat de location, sont maintenus dans les lieux et exécutent leurs obligations de locataires.

Les décohabitations éventuelles seront travaillées pour résoudre des situations de sur-occupation constatées et pour permettre aux jeunes adultes de prendre leur autonomie.

Dans le cadre des demandes de décohabitation, les partenaires s'engagent à étudier, de manière précise, au cas par cas, le souhait de relogement exprimé par toutes personnes liées au titulaire du bail dont le logement constituait la résidence principale : conjoint (marié, pacsé, concubinage), ascendant, descendant (direct)
Ces personnes devront répondre aux conditions suivantes :

- ✓ Etre présent depuis au moins un an dans le logement concerné.
  La présence des décohabitants sera attestée au moment du diagnostic social.
- ✓ En fonction de la typologie du ménage à reloger, répondre aux conditions de ressources financières pour accéder à un logement social

Certains ménages requièrent un accompagnement et un relogement spécifique potentiellement plus long à mettre en œuvre en fonction de la fragilité de la situation. Ces situations seront appréciées dès la réalisation des diagnostics sociaux.
Des mesures adaptées pourront être envisagées par un accompagnement individualisé pouvant parfois aboutir à la mobilisation de solutions alternatives au parc social.

- Les catégories de ménages dits « spécifiques »

➢ ***Ménages en impayés de loyer***

Afin de tenir compte des besoins et difficultés des ménages à reloger, voire des situations exceptionnelles, un travail partenarial spécifique sera engagé par la MOUS relogement pour notamment proposer aux commissions d'attribution des candidats à jour de leur loyer ou dans un plan d'apurement de la dette.

Les bases d'une régularisation de la situation seront posées avant le relogement opérationnel des ménages concernés et la prise en charge par le bailleur d'origine des frais mentionnés dans le présent protocole.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

De toute évidence, le défaut de régularisation entrainera une réduction importante des opportunités de relogement.

Il sera demandé aux bailleurs de communiquer la liste des situations fragiles au démarrage du diagnostic social.

- Les catégories de ménages dits « fragiles »

Ces familles doivent faire l'objet d'une attention particulière en phase opérationnelle notamment lorsque les premiers relogements auront lieu et les cages d'escalier vidés :

- ***Familles monoparentales***
- ***Personnes isolées, âgées, à mobilité réduite ou en situation de handicap***

Les besoins en termes de logement adapté pour ces publics seront étudiés sur la base du diagnostic issu des enquêtes préalables au relogement.

La MOUS relogement peut rencontrer des difficultés à établir des échanges avec ces personnes. La mobilisation de structures capables d'accompagner ces ménages parfois vulnérables doit être rendue possible à chaque cas rencontré même s'ils ne disposent pas d'appui spécifique au moment de l'enquête sociale.

ARTICLE 2 : Les principes généraux du relogement

Afin d'être en cohérence avec le nouveau programme de renouvellement urbain, le processus de relogement doit se construire en visant les objectifs suivants :

✓ **Permettre au locataire d'être au centre du dispositif pour lui faciliter le changement de vie qu'impose le projet de renouvellement urbain et développer un accompagnement spécifique des ménages pour rendre la démarche la plus transparente possible**

Le bailleur concerné avec l'appui du Grand Avignon s'assurera d'une information pleine et entière aux ménages concernés.

✓ **Le dispositif partenarial piloté par le Grand Avignon assurera, pour le public plus en difficulté, un relogement de qualité lui permettant de s'inscrire dans une dynamique d'insertion**

✓ **Les ménages à reloger sont « prioritaires » dans les processus d'attribution**

Les ménages relogés (CF CIA) ont un caractère « prioritaire ». Les demandes de logement issues du relogement opérationnel doivent constituer une priorité dans la gestion du flux de l'ensemble des demandes de toute l'agglomération et suppose un engagement solidaire des acteurs de l'attribution du logement social.

✓ **S'adapter aux capacités financières des ménages**

Pour apprécier l'impact du relogement sur la situation financière des ménages, l'évolution du taux d'effort, du reste à charge et du reste à vivre sera mesurée en vue de la présentation des candidatures en comité technique relogement et aux fins de l'évaluation de la démarche inter-bailleurs.

Les bailleurs sociaux s'engagent sur un effort de maîtrise du reste à charge des ménages (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service) et qui soit en adéquation avec leur potentiel financier lors du relogement. **Ainsi, un seuil d'alerte du taux d'effort est retenu à hauteur de 30%.**
Des modalités liées à la modulation du seuil d'évolution du reste à charge selon les niveaux de ressources des ménages pourront être étudiées dès l'établissement des 1ers plans de relogement.

✓ **Favoriser les équilibres sociaux et territoriaux entre les quartiers, le reste de la commune et le reste de l'agglomération notamment sur les secteurs en frange (en QPV et en bordure à l'extérieur du QPV)**

Un travail de catégorisation des résidences HLM au sein des QPV pourra être initié dans le cadre des travaux de la Convention Intercommunale des Attributions. Le Grand Avignon sera également vigilant au relogement au sein des autres QPV et des quartiers de veille active.

✓ **Mobiliser l'offre globale de logement à l'échelle intercommunale**

Les partenaires de la démarche s'engagent à mobiliser toutes les opportunités de relogement, en inter bailleurs à l'échelle intercommunale et au service d'une plus grande mixité sociale dans les territoires, telle que portée par la convention NPRU, la CIA et pour répondre aux objectifs de ce protocole.
L'offre adaptée et accessibles et le parc privé conventionné (ANAH notamment) sont également des segments à mobiliser pour atteindre ces objectifs.

ARTICLE 3 : Les objectifs de relogement dans le neuf ou conventionnés de moins de 5 ans et les objectifs de relogement hors QPV

Afin de veiller à favoriser les équilibres sociaux et territoriaux à l'échelle de l'Agglomération, le Grand Avignon et ses partenaires s'engagent à tendre à un objectif de 50% de relogement hors des QPV[1] (avec un seuil plancher de 30%).
Ces objectifs d'attribution seront révisables annuellement.

Capacités du parc de logements HLM des 4 bailleurs (à partir du nombre de logements existants libérés - source RPLS 2014) :
En QPV : 713 (démolitions du projet NPNRU déduites). Moins de 10% de l'offre de T3 et + à moins de 5€/m2.
Hors QPV : 776 (dont 230 sur le patrimoine en franges immédiates des sites).

Capacités de logements dans le neuf et conventionnés de moins de 5 ans

- ***Estimation du volume de logements libérés au sein de l'offre conventionnée de moins de 5 ans des 4 bailleurs : un potentiel de 100 logements libérés/an (RPLS 2014 pour l'offre conventionnée depuis 2014)***
- ***Estimation du rythme de mise en service annuel du S2 2018 au S2 2021 au sein des patrimoines des 4 bailleurs (source : base logements conventionnés PLH depuis 2015) :*** environ 700 logements soit environ 230 logements par an sur la période. Dans le patrimoine des autres bailleurs, il s'agit de 300 logements supplémentaires soit 100 logements chaque année.

L'objectif est de favoriser un parcours résidentiel positif pour les ménages prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières, notamment en direction des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans ;

Pour assurer le relogement des ménages concernés par les démolitions dans le cadre du projet de renouvellement urbain, **le Grand Avignon et ses partenaires s'engagent à déterminer un objectif plancher de 15% de relogement au sein du parc social neuf ou conventionné de moins de 5 ans à la date du relogement.**
Ces objectifs d'attribution seront révisables annuellement.

Les bailleurs signataires s'engagent ainsi à mobiliser l'aide de l'ANRU à la minoration de loyer pour garantir le respect de cet objectif.
Une attention particulière sera portée par l'ensemble des partenaires aux différentiels de loyer et au soutien à la production HLM à l'échelle de l'agglomération dès la mise en œuvre du protocole de relogement afin que ce ne constitue pas un élément bloquant à la bonne réussite du relogement.

[1] Le volume de logements libérés chaque année au sein des QPV de la commune du Pontet (hors sites NPNRU) est de près de 60 logements (source RPLS 2014). Il n'y a donc pas de distinction entre l'objectif Hors QPV et celui hors sites NPNRU (qui s'appuie sur les périmètres des QPV d'Avignon).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ARTICLE 4 : La mutualisation des relogements au sein du parc en interbailleurs

Dans le cadre du projet, quatre bailleurs sont impactés par des démolitions. Par conséquent, la mise en œuvre d'un principe inter-bailleurs concernés par ces opérations avec le concours des réservataires constitue le fondement du processus de relogement.
Nous rappelons également l'objectif de relogement hors QPV fixé à un seuil plancher de 30%.

Un principe de répartition d'attribution aux ménages à reloger entre les trois bailleurs est proposé sur la base du volume du parc de logements de chaque bailleur sur le Grand Avignon :

- 30% pour Grand Delta Habitat
- 50% pour Mistral Habitat
- 10% pour Erilia

Les 10% restant correspondent à des relogements au sein d'autres patrimoines HLM ou d'autres solutions de relogement en dehors du parc HLM.
Il s'agit d'un engagement d'attribution de principe. Ces objectifs d'attribution seront révisables annuellement et pourront être adaptés en fonction des souhaits exprimés par les ménages.
Des accords très concrets en volume d'attribution serons pris en comité technique relogement dès la phase amiable (pour les demandeurs de mutation) puis dans chaque plan de relogement en fonction des souhaits émis par les locataires, de leurs capacités financières, de leur capacité de mobilité.

Les modalités de coopération entre les organismes reposent sur les principes suivants :

- Chaque organisme Hlm s'engage à désigner un référent relogement en charge de coordonner en interne les réponses aux demandes d'appui dans le cadre des relogements inter-bailleur, et de veiller à la diffusion et au respect des principes et règles fixées dans la présente convention.
- Les organismes Hlm s'engagent à présenter, mutuellement, un état des besoins en relogement et des opportunités disponibles sur le contingent non réservé et sur les contingents réservataires de leur parc social respectif.
- Au démarrage de chacune des opérations et en amont du Comité technique de relogement (CF article suivant), la MOUS fournit aux bailleurs et réservataires un état de ses besoins en relogements. Une mise à jour sera ensuite régulièrement communiquée.
- Les organismes bailleurs d'accueil, quant à eux, transmettent les informations sur leur parc de nature à faciliter l'organisation du relogement et à identifier les réponses possibles.
- Ils tiennent une liste des logements qu'ils peuvent mettre à disposition pour le relogement (avec les caractéristiques de ces logements), sur le contingent non réservé et sur les contingents des réservataires.

La réciprocité des engagements est retenue comme principe. Chaque organisme pouvant indifféremment être à l'origine du relogement ou d'accueil.

ARTICLE 5 : La mobilisation des contingents réservataires

Les contingents bailleurs, Etat, ville d'Avignon, département de Vaucluse et Action Logement Services seront mobilisés pour le relogement des ménages.

Pour l'Etat, la mobilisation concerne l'ensemble des contingents contrôlés par les services de l'Etat.
L'Etat, la Ville d'Avignon, le Département de Vaucluse mobiliseront respectivement leurs contingents à un taux minimum de 20%.

Action Logement Services s'engage à être partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de Grand Avignon, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition.

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon étudiera avec ses communes membres la possibilité d'accueillir les ménages à reloger au sein du contingent délégué selon des modalités à définir.

ARTICLE 6 : Un accompagnement global, continu et personnalisé

Article 6.1 Les principes de l'accompagnement

- Le relogement doit permettre de proposer aux ménages, **un accompagnement de qualité et « sur mesure »** sur le plan administratif, social, technique et financier par la MOUS relogement
- La MOUS relogement accompagne les ménages en relogement **en continu**, en amont des démolitions, pendant la phase relogement et post-relogement.
- Des solutions de relogement doivent être proposées **dans des délais acceptables** qui concilient projet personnel et tension local du marché locatif social. Ces délais, entre la première information et le relogement, doivent permettre une maturation du projet personnel de chaque locataire.
- L'accompagnement sera **renforcé et adapté le** cas échéant aux différentes problématiques des ménages identifiées dès la phase de diagnostic social.

Article 6.2 Des interlocuteurs identifiés pour les ménages

L'accompagnement des ménages à reloger est assuré par **un interlocuteur de référence** de la MOUS relogement du Grand Avignon en charge du suivi des ménages tout au long de l'opération.
Ce référent instaure une relation de confiance avec les ménages, et les représente auprès des autres bailleurs et partenaires notamment au sein des instances.

L'organisme bailleur à l'origine de l'opération s'engage à détacher des référents identifiés de façon permanente sur chaque opération de relogement pour une mission de dialogue et d'aide dans les démarches liées au relogement et pour une démarche d'ensemble de gestion de la résidence (suivi administratif et social, problèmes liés au travaux et états des lieux…).
La MOUS devra impérativement réunir les personnels de terrain de ces institutions qui sont en lien direct avec les habitants.

Article 6.3 Modalités d'accompagnement au relogement par la MOUS

L'équipe de la MOUS relogement du Grand Avignon en lien avec les bailleurs à l'origine de l'opération aura pour missions de :

- Réaliser à domicile l'entretien préalable avec le ménage,
- S'assurer de l'adéquation entre les souhaits du ménage et les propositions qui lui sont faites,
- Accompagner sur place et visitera avec le ménage les logements proposés,
- Constituer les dossiers nécessaires à l'obtention d'un nouveau logement que ce soit pour les bailleurs privés ou sociaux (quittances, avis d'imposition, bulletins de paie…),
- Assister aux commissions d'attribution des logements le cas échéant
- Accompagner le ménage lors de la signature du bail et des états des lieux entrants et sortants,

Le bailleur d'accueil organise comme usuellement l'accueil du ménage dans sa nouvelle résidence : accompagnement à la signature du bail et présentation du personnel de l'agence, en particulier de son nouvel interlocuteur.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- Organiser et planifier les déménagements en lien avec les ménages.
- Vérifier le transfert du dépôt de garantie ou le versement du dépôt de garantie du nouveau logement le cas échéant et s'assurera du traitement administratif de l'ouverture des droits APL par les services du bailleur,
- Assurer le relais entre les locataires et les partenaires de la démarche de relogement, dans le souci de mobiliser ou remobiliser les familles sur leur parcours de vie,
- Accompagner les familles en vue de leur déménagement,
- Assurer le suivi des démarches de réinstallation d'équipements (cuisine équipée…), et d'éventuels travaux supplémentaires au sein du nouveau logement,
- Assurer le suivi post relogement.

Si le locataire peut y prétendre, il est constitué un dossier FSL ou Locapass (Conseil départemental pour le FSL ou Action Logement pour le LOCA-PASS).

Article 6.4 Modalités d'accompagnement pour les situations « complexes »

Certaines situations nécessitent un travail partenarial plus approfondi notamment pour les publics « fragiles » et « spécifiques » :

- Des familles dont la problématique dépasse la seule question du logement, concernant notamment les aspects d'accès à la santé, de traitement du handicap, d'accompagnement à la gestion quotidienne du logement…
- Des familles dont l'accès à un logement social « de droit commun » ne parait pas adéquat en raison de leur cumul de difficultés sociales, économiques et autres et qui nécessitent la mise en œuvre d'un habitat adapté
- Des familles pour qui le bailleur ne parvient pas à trouver de logement adapté à leurs besoins (localisation, coût du loyer, taille…)
- Des familles qui auront refusé deux propositions de relogement ou qui s'opposent à la démarche proposée

Une offre globale de services intégrant notamment une intervention sociale adaptée des services concernés sur le territoire pourra être mise en œuvre pour les situations où le projet et le processus de relogement nécessitent d'être articulés avec une aide à la prise en charge de problématiques sociales (accompagnement social, suivi social individualisé, insertion…)

Les modalités d'exercice de cette intervention sociale relèvent du cadre juridique relatif au secret professionnel auquel sont astreints les professionnels sociaux, et, du cadre éthique et déontologique de leurs pratiques. En particulier, son fonctionnement repose sur le principe de l'accord préalable de la famille pour toute intervention ou accompagnement social. Cette adhésion peut être recherchée mais ne peut s'imposer.

De la même façon, la famille doit donner son consentement pour que sa situation et les informations la concernant soient évoquées dans les instances logement.

Ces dispositions s'appliquent également lors d'un passage de relais entre professionnels sociaux concernant la poursuite du projet, qu'il s'agisse de professionnels d'un même service ou de services de territoires différents.
D'autres ressources locales pourront être sollicitées : institutionnelles, sociales, éducatives, associatives…

Article 6.5 L'insertion dans les lieux d'accueil

La mobilité en dehors des quartiers prioritaires constitue de ce point de vue une opportunité, pour autant que soient réunies les conditions en termes d'accueil et d'intégration dans les quartiers de relogement.

Un travail sera mené par la MOUS Relogement pour organiser la bonne intégration des ménages relogés dans leurs nouveaux lieux de vie (notamment lorsqu'ils quittent leur environnement immédiat). L'équipe de MOUS relogement effectuera un travail de conseil auprès des communes et des territoires accueillant des ménages relogés.

Article 6.6 L'accompagnement post-relogement

Le suivi post-relogement est intégré à part entière dans les missions de la MOUS relogement.
Ce suivi personnalisé de 6 mois effectué par l'équipe MOUS permet de vérifier la bonne adaptation du logement et à l'environnement et de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et de proposer d'orienter le ménage vers un dispositif adéquat (résidence sociale, bail glissant…)

Deux visites de courtoisie auprès des ménages relogés seront systématiquement réalisées dans le délai de 6 mois. L'équipe MOUS pourra être accompagnée par un agent de proximité du bailleur d'accueil ou d'un partenaire de l'action sociale ou associatif qui suit la famille.

Le chargé de clientèle de chaque bailleur d'accueil devra, en collaboration avec l'équipe MOUS relogement ou les services concernés du Grand Avignon faire un point sur l'intégration du ménage dans son nouvel environnement douze mois et vingt-quatre mois après son relogement.

Article 6.7 L'enquête de satisfaction des ménages et l'évaluation de la démarche.

Une enquête de satisfaction est réalisée par le bailleur avec l'appui de la MOUS relogement auprès de l'ensemble des ménages six mois après le relogement.
Cette enquête vise à évaluer le degré de satisfaction sur le déroulement de l'opération, sur la nouvelle occupation du logement et l'intégration dans le nouvel environnement. L'enquête est effectuée par le biais d'un entretien à domicile réalisé sur la base de la grille d'entretien qui sera validée en Comité Technique Relogement.
La MOUS veillera à l'intégration en continu des informations dans le tableur RIME.

ARTICLE 7 : Processus de gestion des propositions et des relogements

Article 7.1 Processus de solidarités inter bailleurs et inter réservataires jusqu'à l'attribution

Le processus évoqué ci-après pourra faire l'objet d'adaptations au fil de l'eau après validation par le Comité technique Relogement.

Le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain doit se faire conformément au processus validé par l'inter-bailleur et l'inter réservataires comme suivant[2] :

1. Réalisation des enquêtes sociales auprès des ménages

Les enquêtes sociales peuvent être signées par le locataires afin de valider l'ensemble des informations qu'elles contiennent et notamment les choix de relogement.

2. Ces enquêtes sont ensuite intégrées dans un tableur ou autre logiciel (Suivi du Relogement des Ménages - outil de saisie et d'exports de tableaux de bord, RIME). *Cet outil permettra l'export de tableaux de bords et de fiches d'aide à la décision à destination des comité technique relogement.*

[2] En amont de la validation des plans de relogement en CTR et dès le démarrage des enquêtes sociales, la MOUS peut à l'appui de la liste des locataires ayant déjà émis le souhait de changer de logement, amorcer, le processus de relogement dans le parc existant et suivre la procédure déclinée ci-dessous. Elle vérifiera la faisabilité du projet de relogement au regard des dispositions du présent protocole.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3. A l'issue de la saisie des enquêtes préalables au relogement, une présentation des ménages est effectuée en Comité technique Relogement.

4. Les partenaires du comité technique Relogement procèdent aux « orientations » relogement (localisation, typologie, loyer…) et accompagnement nécessaires. Des objectifs de relogements (en volume et en qualité tenant compte des équilibres résidentiels des résidences d'accueil) sont définis au sein du patrimoine des bailleurs et des réservataires.

5. La MOUS accompagne le ménage pour constituer une demande unique de logement social. L'enregistrement de la demande dans le Système National d'Enregistrement sera effectué par le bailleur d'origine au motif du « renouvellement urbain ». L'Etat dans le Vaucluse procèdera à la labellisation du ménage (caractère prioritaire « relogement »).

6. Suite aux orientations relogement du CTR, des fiches d'identification des ménages sont transmises à l'ensemble des référents bailleurs et réservataires par la MOUS.

7. En fonction des besoins identifiés par la MOUS, des orientations relogement du CTR et des objectifs de qualité du relogement (notamment relogement dans le neuf) et des objectifs d'interbailleurs visés dans le présent document, chacun des référents bailleurs peuvent :

- Engager une recherche dans leur patrimoine disponible et transmettre à la MOUS les avis de congés correspondant
- Ou transmettre directement à la MOUS l'ensemble des avis de congés sans recherche préalable

Une recherche est également entreprise par l'équipe de MOUS au sein du parc de logement hors parc social.

8. La MOUS se prononce sur la mobilisation de l'offre disponible sous un délai de 72 heures et en informe le bailleur d'origine. Le cas échéant, la MOUS s'accorde avec le réservataire sur les candidatures à proposer ou à communiquer pour information en Commission d'Attribution des Logements.

9. Le bailleur d'accueil transmet à la MOUS les éléments suivants : les coordonnées du collaborateur chargé de faire visiter le logement, l'autorisation de visite et un décompte de valeur locative. Sous réserve d'une possibilité de visite effective, un délai moyen de 10 jours ouvrables est consenti pour faire visiter le logement au ménage retenu.

10. La MOUS pré positionne trois candidats sur chacune des offres de logements en lien avec le bailleur concerné et le réservataire le cas échéant. Ces dossiers sont constitués par la MOUS et classés par ordre de priorité. Si la MOUS ne dispose pas de trois candidatures, elle en informe dans les meilleurs délais le bailleur et le réservataire. Le réservataire du logement complétera la sélection de candidat(s) pour aboutir, dans la mesure du possible, à une désignation d'au moins trois dossiers pour un logement. Si la MOUS ne dispose d'aucune candidature(s), elle en avise le bailleur et/ou le réservataire du logement. Le réservataire retrouve son plein droit de désignation sur le logement.

11. La MOUS pourra participer aux Commissions d'Attribution des bailleurs d'accueil. Cette démarche sera automatique en cas de relogement interbailleur ou interréservataire.

12. Le chargé de relogement de la MOUS accompagne le ménage pour la visite du logement.

A défaut, il est préconisé une visite commune du logement entre le chargé de relogement du ménage et le bailleur d'accueil en amont de la visite par le ménage.
A cette occasion, et le cas échéant, la MOUS relogement avec le bailleur d'accueil pourront lister les besoins spécifiques liés à l'aménagement dans le nouveau logement, la réinstallation d'équipements et aux problématiques de santé et/ou vieillissement qui peuvent être traitées soit dans le cadre des mesures en place au sein de l'organisme soit dans le cadre des règles de financement indiquées dans le présent protocole ;

13. **A l'issue de la visite**, le bailleur d'accueil envoie, le bon de visite avec coupon réponse du logement au ménage avec copie au bailleur d'origine le cas échéant.

Le ménage signera le bon de visite indiquant son accord ou non sur le logement envisagé. Il dispose d'un délai de 10 jours à compter de sa date de réception pour accepter ou non cette proposition.

13.1 Si accord du ménage :

Le bailleur d'accueil s'engage à proposer les candidatures en priorité au titre du relogement relevant du NPRU lors de la commission d'attribution de logement de son organisme avec un positionnement suivant l'urgence du relogement. La Mous relogement établira cet ordre de priorité.

Si accord de la CAL, la proposition est adressée au ménage avec une copie au bailleur d'origine si le relogement s'effectue en interbailleur.

La Mous relogement établit la convention de relogement avec le bailleur d'accueil et/ou le bailleur d'origine et l'adresse au ménage. Le ménage dispose d'un délai règlementaire de 30 jours pour signer la convention.

La MOUS organise l'arrivée du ménage dans son nouveau logement. Il en informe le bailleur d'accueil. Ils organisent conjointement la visite du nouveau logement. Le nouveau contrat de location prend effet le jour de l'état des lieux d'entrée dans le nouveau logement.

13.2 En cas de refus du ménage lors d'un relogement en interbailleur et interréservataire:
Le bailleur d'origine conserve l'obligation de rechercher et de proposer une autre solution de relogement pour le locataire concerné conformément à l'article 13 de la Loi du 1er septembre 1948.

14. La MOUS a la responsabilité de la tenue et de la mise à jour des données dans l'outil de suivi du relogement pour le NPRU en lien avec le Fichier Partagé de la Demande et des Attributions.

Article 7.2 Sécurisation du ménage relogé par la convention de relogement (cf. annexe 2)

Dès lors que le ménage a accepté une proposition de relogement et l'ensemble de ses modalités, une convention de relogement pourra consigner, si la situation le nécessite, les engagements des cosignataires à savoir le bailleur d'origine, le bailleur d'accueil et le ménage relogé.

Le modèle de convention ci-annexée mentionne notamment :

- Les coordonnées des parties
- Les caractéristiques du logement quitté
- Les caractéristiques du logement choisi au titre du relogement (adresse, étage, typologie, superficie, montant du loyer, montant et contenu des charges…)
- Les frais pris en charge
- La date de déménagement et d'emménagement (dates limites)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Dans le cadre du dispositif de solidarité interbailleurs, elle est établie en trois exemplaires par la MOUS relogement en concertation étroite avec le bailleur d'accueil. Un exemplaire est remis à chaque signataire par le bailleur de départ, qui adresse le troisième exemplaire au bailleur d'accueil.
Pour garantir la transparence auprès des ménages concernés et des différents partenaires, les bailleurs utilisent une trame commune prévue en annexe 2 du présent protocole.

Au moment de procéder au relogement, si le besoin ou la demande a évolué, le ménage doit le notifier au bailleur social par écrit.

Article 7.3 Refus et acceptation des propositions par les ménages

Conformément à l'article L353-15 du CCH, le ménage se verra proposer jusqu'à trois propositions de relogement. Réglementairement, en cas de refus des deux premières propositions par lui, la troisième proposition est opposable au locataire.
Chacune des 3 propositions doit respecter une forme administrative spécifique, c'est-à-dire être effectuée par un courrier en recommandé avec demande d'accusé de réception.

La préparation de la troisième proposition fait l'objet d'une étude préalable auprès des partenaires dans le cadre du CTR.
Le ménage sera alors convoqué par le bailleur d'origine pour lui signifier cette dernière proposition lors d'un accueil conjoint avec la MOUS relogement et par une remise en main propre.
Une information sur les droits et les risques encourus en cas de refus sera apportée au ménage lors de cette rencontre.

Le « congé » est signifié en même temps que la 3e proposition.

Dans le cas des relogements interbailleurs, le bailleur qui propose un logement fera suivre une copie de la proposition et du coupon–réponse au bailleur d'origine.

Le législateur a réservé le cas dans lequel le bailleur aurait spécifiquement conçu un logement pour le relogement d'un locataire. Il s'agit de cas, rares, dans lesquels, compte tenu de caractéristiques propres au ménage à reloger (taille du ménage par exemple) le bailleur a prévu un logement spécifique pour ce ménage. Dans ce cas une seule offre suffit, si le logement répond aux caractéristiques de l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

Article 7.4 Recours à la médiation

Lors d'un refus de proposition de relogement, celui-ci doit être dûment explicité et notifié par écrit au bailleur par le ménage. Le motif du refus pourra être l'état du logement, le montant du loyer et des charges, tout empêchement rendant le logement inadapté (inconvénients, incapacité…).
Un droit de recours à la médiation sera mis en place pour les locataires qui souhaitent exprimer leurs désaccords et préciser leurs souhaits.
Le recours à la médiation peut également être demandé par le CTR dans toute situation nécessitant une médiation entre le bailleur et le ménage.
Si un refus est exprimé par le ménage aux différentes propositions faites, et après toute démarche de négociation amiable utile, le bailleur engage toutes poursuites légales visant à faire quitter les lieux voués à être démolis.

ARTICLE 8 : Garanties liées au déménagement

CF Article 2.2.1 du RGA ANRU relatif à la prise en charge des opérations de démolition HLM et article 2.3.3.2 du RGA ANRU relatif aux modalités de financement de la requalification de logements locatifs sociaux.

Pour les opérations de démolition HLM, l'attribution des forfaits s'effectue sur justification du plan de relogement prévisionnel validé par la Délégation Locale de l'ANRU produit en amont de la demande de subvention à l'ANRU.
Le forfait de relogement par ménage de l'ANRU est global. Il est pris en compte quel que soit le coût réel des dépenses supportées par le Maitre d'ouvrage et liées au déménagement[3].

Article 8.1 Un logement de qualité

Les logements proposés aux ménages seront en bon état d'habitation et respecteront toutes les normes d'hygiène. Ils doivent répondre aux besoins de la famille du point de vue de l'adaptation du logement à la taille de la famille et peut, dans certains cas, tenir compte de son évolution.
Un état des lieux est également effectué dans le nouveau logement du locataire. Si l'appartement n'est pas neuf, le bailleur d'accueil s'engage à fournir un logement correspondant à **son standard de relocation** (conditions d'habitabilité, travaux de nettoyage, révision des appareils sanitaires et vérification des installations électriques…).

Article 8.2 Une prise en charge des déménagements

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, les locataires ne choisissent pas de déménager.
Dans le but de limiter au maximum ces désagréments incontournables, **les partenaires s'accordent sur le principe que le déménagement doit avoir le moins d'incidences possibles sur le budget des locataires.**
Les bailleurs prendront à leur charge le coût du déménagement des locataires dans les conditions définies aux articles suivants du présent document.

Les bailleurs s'engagent aussi à prendre en charge le coût d'un double déménagement qui serait notamment lié à la mobilisation d'un logement tiroir que ce soit dans le cadre d'une démolition ou d'une réhabilitation de niveau 3. Pour rappel, le logement provisoire est conditionné à un relogement définitif qui sera indiqué, dès le départ, dans le plan de relogement.

Article 8.3 Frais administratif d'emménagement et modalités administratives liées au relogement

Le changement de logement donne lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail.
Lors du départ du locataire, un relevé des compteurs est effectué et permet au bailleur de réaliser l'apurement des charges. Le bailleur assure le traitement administratif de l'ouverture de l'APL dans le nouveau logement sans conséquences financières pour le locataire.
Le bailleur d'origine prendra à sa charge **à minima** des frais liés aux fermetures et ouvertures de compteurs d'énergie et abonnements (gaz, eau, électricité, téléphonie, internet), la signalétique boite aux lettres et porte et les frais de transfert du courrier postal pendant 6 mois.

Cette prise en charge sera assurée par le bailleur d'origine par le versement **d'un forfait d'aide de 150€** aux ménages concernés (remboursement sur l'avis d'échéance mois en cours ou suivant ou paiement directe au ménage).

Article 8.4 Règles quant au dépôt de garantie

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de relogement dans le parc privé.
Les bailleurs sociaux s'entendent conjointement à ce que le locataire ne soit pas pénalisé si la caution du logement d'arrivée est supérieure à la caution du logement de départ.

[3] *La présentation des factures pour l'ensemble des actions et prestations intégrées dans ce forfait n'est pas demandé.*

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

La prise en charge du différentiel de dépôt de garantie est automatiquement assurée par le bailleur d'origine au sein de son patrimoine (transfert de l'ancien dépôt ou minoration du nouveau dépôt de garantie sur le nouveau logement).
Si l'organisme procède au transfert du dépôt de garantie, le locataire donnera son accord dans tout acte formalisant les engagements du bailleur vis-à-vis du ménage.

Si le relogement est réalisé dans le patrimoine d'un autre bailleur, le bailleur d'accueil s'engage à attendre le remboursement de la caution initiale par le bailleur d'origine dans un délai maximal de 30 jours à la date de prise d'effet du bail. De plus une certaine souplesse pourra être accordée dans le paiement du différentiel s'il y en a (paiement en plusieurs fois).

Si le locataire peut y prétendre, il est constitué un dossier FSL ou Locapass (Conseil Départemental pour le FSL ou Action Logement Services pour le LOCAPASS). A ce titre et en application de la règlementation d'Action Logement, les locataires ayant bénéficié d'une aide LOCA-PASS au moment de l'entrée dans le logement, devront obligatoirement solder l'AVANCE LOCA-PASS. La GARANTIE LOCA-PASS et GARANTIE LOCA-PASS) pourra être mis en place pour le futur logement dans le respect des conditions d'octroi en vigueur au moment de l'attribution locative.

D'autres solutions individualisées pourront être apportées pour que ce sujet ne soit pas un élément bloquant dans le processus de relogement.

Article 8.5 La prise en charge du déménagement

Le déménagement proprement dit pourra être assuré de deux façons :

- Les familles souhaitant déménager par leur propre moyen, pourront bénéficier d'un forfait, en fonction de la typologie du logement de départ.

Le forfait par typologie est le suivant :

- T1/T2 : 700€
- T3/T4 : 900€
- T5 et + :1000€

Ces frais de déménagement et d'installation ne seront remboursés que si le locataire déménage dans le cadre de ce dispositif.

Ce montant forfaitaire n'est pas soumis à une limite territoriale et peut être versé quel que soit le choix de relogement fait par le locataire et son lieu de déménagement.

- Une entreprise de déménagement sera mandatée par le bailleur d'origine et ce dans la limite des communes de la grande aire Urbaine d'Avignon (base INSEE). En dehors de cette zone, le bailleur refacturera le supplément kilométrique. Il s'agira d'un prestataire qualifié répondant aux obligations réglementaires de la profession (matériel adapté, personnel qualifié, garantie d'assurances et de recours).

La prestation du déménageur citée ci-dessous seront commune à l'ensemble des bailleurs. La prestation du déménageur comprend :

- l'établissement d'un constat de l'état du mobilier au départ et à l'arrivée (joint en annexe du bon d'exécution)
- la fourniture de cartons permettant l'emballage des objets du locataire ;
- la manutention du chargement et déchargement du mobilier et des cartons ;
- Protection des meubles et des objets fragiles
- le transport de l'ensemble depuis l'ancien logement jusqu'au nouveau dans un véhicule capitonné ;

L'emballage des objets, la mise en cartons et le démontage et remontage des meubles dans le nouveau logement demeurent à la charge des locataires. Le transport de personnes n'est pas assuré.

Des solutions individualisées seront apportées pour que ce sujet ne soit pas un élément bloquant dans le processus de relogement en interbailleur.

Article 8.6 Conditions supplémentaires de mise à disposition des logements

Frais techniques de réaménagement d'un logement
Les partenaires s'entendent à ce que le locataire puisse bénéficier d'un minimum de prestations pour retrouver une partie de l'aménagement particulier de son ancien logement.
Seuls les travaux de réinstallation d'une cuisine équipée dans le nouveau logement peuvent être pris en charge par le bailleur d'origine au cas par cas. Ces travaux prendront en compte l'état de vétusté et la valeur d'usage des éléments à réinstaller dans le nouveau logement.
Des solutions individualisées pourront être étudiées afin d'élargir le champ des travaux éligibles.

Le bailleur d'origine s'engage à prendre en charge les travaux pré cités selon **un forfait d'aide de 600€ par logement** (remboursement au locataire sur l'avis d'échéance mois en cours ou suivant ou paiement directe au ménage). Si la Mous sollicite la réalisation de ces travaux, l'avis sera formulé par le bailleur d'origine avec bon pour accord sous 8 jours.

Travaux supplémentaire dits « d'embellissement d'un logement »
Lors de la visite, si le locataire exprime le souhait de voir exécuter **des travaux supplémentaires « dits d'embellissement »** au-delà des standards de remise en location dans le logement proposé, une liste des travaux souhaités est établie par la MOUS relogement.
La nécessité d'engager des travaux supplémentaires est laissée à la discrétion de l'équipe de MOUS relogement.
Le bailleur d'origine s'engage à prendre en charge les travaux pré cités dans la limite d'un forfait d'aide de 150€ par logement versé directement au ménage (remboursement sur l'avis d'échéance mois en cours ou suivant ou paiement directe au ménage).

- ***Amélioration du confort d'usage, aménagement du nouveau logement***

Les bailleurs concernés privilégieront le recours à des mesures d'accompagnement aux nouveaux usages dans le logement d'arrivée de type dispositifs d'Auto réhabilitation Accompagnée dans les situations suivantes :
- Pour les travaux de « finitions »
- Pour les travaux d'attente de rénovation
- Pour les chantiers d'accompagnement au réaménagement et au confort d'usage

Article 8.7 Prise en compte des situations particulières de locataires

Les partenaires s'efforcent de trouver des solutions adaptées pour répondre aux difficultés que présentent physiquement un déménagement pour des situations particulières de locataires (plus de 65 ans et/ou souffrant d'un handicap ou maladie) :

- **Des solutions d'accompagnement individualisées** pourront être proposées par le bailleur d'origine concernant l'emballage des objets, la mise en cartons et le démontage et remontage des meubles en structurant un partenariat avec le tissu associatif local et/ou en décidant que ces prestations supplémentaires soient assurées par le déménageur.
  Une mesure « d'appui au déménagement » pourra ainsi être mobilisée auprès du bailleur par le chargé de relogement de la MOUS dans ce cadre.

- **Travaux d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap**

Si des travaux de ce type sont à réaliser dans le cadre d'un relogement en inter-bailleur, les travaux d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap sont gérés directement par l'organisme gestionnaire et il en supporte les couts et il peut à ce titre, les faire prendre en compte dans le cadre du dégrèvement TFPB et être subventionné par les organismes partenaires.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ARTICLE 9 : Les minorations de loyer

Les opportunités de logements qui peuvent répondre aux souhaits et aux caractéristiques des ménages en termes de typologie et de localisation ne correspondent pas forcément à leur capacité financière.

- Afin de s'adapter aux capacités financières des ménages, les bailleurs sociaux mobiliseront l'indemnité forfaitaire de l'ANRU pour faciliter les relogements dans le parc neuf ou conventionné de moins de 5 ans.

- En fonction des bailleurs, ils pourront étudier la possibilité de mobiliser la nouvelle politique des loyers, applicable dans le cadre des CUS, qui permet de modifier la répartition des loyers en faisant l'abstraction de la nature du financement initial tout en conservant un équilibre à l'échelle de l'ensemble du parc de logements.

- Des solutions adaptées, au cas par cas, pourront éventuellement être étudiées par les signataires du présent protocole au moment de l'établissement des plans de relogement.

ARTICLE 10 : la garantie des conditions de vie des locataires pendant la période transitoire : sécurisation et gardiennage

La sécurité des habitants des immeubles à démolir, mais aussi des riverains, est une des priorités de ce projet. Le risque de squat, de dégradations, de trafic, ... est une crainte légitime pour les habitants du quartier. Des moyens spécifiques à cette question seront déployés au fur et à mesure de l'avancement des relogements.
Durant toute la durée de l'opération de relogement, le bailleur prend les mesures nécessaires pour assurer aux locataires qui n'ont pas encore déménagé des conditions d'habitation normales dans les quartiers en rénovation.
Le bailleur apporte un soin particulier à l'entretien et à la sécurisation des parties communes de la résidence jusqu'au départ du dernier locataire.
Il assurera la condamnation systématique des logements libérés par le locataire.
Les mesures de sécurisation et de gardiennage seront définies dans le cadre de la définition des modalités de la gestion urbaine et sociale de proximité.

ARTICLE 11 : Les relogements temporaires

Les dispositions des articles précédents ne s'appliquent pas aux relogements temporaires ou transitoires sauf avis contraire du comité technique relogement liés au décalage et retard de calendrier opérationnel.

Toutefois, les relogements temporaires, qui doivent rester exceptionnels, devront être encadrés par une proposition de relogement définitif, stipulant un délai, validée par les partenaires et signée par le bailleur et la commune de relogement.

Pour rappel, les ménages concernés par des relogements temporaires peuvent être :
- les ménages des immeubles voués à la démolition en attente d'un relogement dans le parc neuf qui n'est pas encore livré (au cas par cas)
- les ménages dont l'intervention de réhabilitation lourde et/ou de restructuration de leur logement doit être réalisée en milieu inoccupé, qui réintégreront in fine leur logement ou immeuble, une fois les travaux réalisés.

ARTICLE 12 : Les instances opérationnelles du relogement

L'organisation des relogements s'articule avec les instances de Coordination Intercommunales existantes et en cours de mise en place (CIL, commissions de coordination ...).

Article 12.1 Le Comité de Pilotage du NPRU

Son rôle est de définir la stratégie globale liée aux relogements, en cohérence avec le phasage du projet de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU et dans le respect des principes portés par la Convention Intercommunale des Attributions. L'instance peut alors interpeler la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de gouvernance de la politique locale de l'habitat en matière d'attribution.

Le comité de pilotage est garant, tout au long des opérations, du respect du présent protocole de relogement, de la déclinaison opérationnelle des orientations stratégiques et de la prise en compte des intérêts des habitants.
Le comité assure le suivi de l'ensemble des engagements relatifs au relogement des ménages avec minoration de loyer.

C'est l'instance où d'éventuelles difficultés majeures sont évoquées. Le Grand Avignon peut arbitrer en cas de situation de blocage pour reloger ces ménages.

Article 12.2 Le Comité technique Relogement (CTR)

Le CTR est piloté et animé par le Grand Avignon avec l'appui de la MOUS relogement et agit sous la responsabilité du **Comité de Pilotage du NPRU** dans le respect des compétences de chacun des partenaires.
Il sera chargé de la mise en œuvre du protocole de relogement, des plans de relogement et de leur suivi avec la présence, a minima, des bailleurs concernés.

Il aura pour vocation de :

- ✓ Restituer et valider les diagnostics sociaux
- ✓ Valider les plans de relogement par opération de relogement
- ✓ Mettre en adéquation les besoins des familles en termes de relogement avec les propositions des logements émanant des bailleurs sociaux.
- ✓ Le comité saisit le cas échéant tout bailleur et réservataire dont le parc neuf ou le parc ancien permet le relogement des ménages ;
- ✓ Le positionnement des bailleurs sur les candidatures des ménages orientés peut se dérouler en séance, les réservataires pourront le cas échéant mobiliser leur contingent.
- ✓ Le comité valide des solutions adaptées et concertées aux situations bloquantes et autres dysfonctionnements constatés lors de la mise en œuvre des opérations
- ✓ Le CTR pourra proposer, à titre exceptionnel, des modalités et des niveaux de compensation aux bailleurs d'accueil lors de situation de relogement en interbailleur
- ✓ Le CTR proposera les modalités de mobilisation des aides minoration de loyer ANRU
- ✓ Lorsque le ménage n'est connu d'aucun des partenaires et qu'il pourrait bénéficier d'une offre de services particulière, ces derniers peuvent se déterminent sur le choix de l'institution qui se met en rapport avec le ménage afin de lui proposer une offre de services.
- ✓ Le CTR veille au respect des **engagements d'attribution de chacun des bailleurs** et à la bonne mobilisation des contingents réservataires
- ✓ Le CTR veille à l'évaluation du relogement
- ✓ Le CTR est informé des suivis post relogement.

Le lien entre le CTR et le groupe de suivi social sera établi tout au long du suivi des familles, quand cela sera nécessaire.

Le comité technique doit alerter le comité de pilotage de toute difficulté, qui nécessite un arbitrage, rencontrée dans le fonctionnement de l'interbailleur, ainsi que pour toute difficulté inhérente aux plans de relogement.
Le comité technique est tenu de faire remonter au niveau du comité de pilotage NPRU l'ensemble des engagements relatifs au relogement des ménages avec minoration de loyer ANRU à l'échelle intercommunale.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Un règlement intérieur du Comité Technique Relogement est annexé au présent protocole.

Article 12.3 Le Groupe de suivi social

L'organisation, l'animation et le secrétariat des groupes de suivi sont confiés tout ou partie à l'équipe MOUS relogement et à la direction des services concernés du Grand Avignon.
La composition de ce groupe sera définie au cas par cas.
Le recours au groupe de suivi peut être demandé à l'initiative du CTR mais peut également être saisi par les partenaires au gré des besoins. Le Grand Avignon assurera une remontée en CTR.

Les objectifs du groupe de suivi sont les suivants :

- Alerter les partenaires sociaux des situations sociales critiques détectées par la MOUS
- Activer les demandes de recours aux dispositifs d'accompagnement social (FSL, ASLL, AVDL...), la mobilisation de solutions alternatives au parc social...
- Repérer les familles inconnues des dispositifs
- Valider les prises en charge des ménages « fragiles » au cours du relogement (assistance au déménagement, adaptation de l'habitat...)
- Etudier des solutions transitoires pour les ménages résidant sur des immeubles à démolir à + long terme.

Le 1er groupe de suivi pourra se réunir au démarrage de la MOUS afin de traiter notamment des situations d'impayés de loyer ou d'autres cas spécifiques identifiés et pour lequel le travail d'accompagnement au relogement est long (+ 18 mois).

ARTICLE 13 : L'information et la concertation pour les opérations de démolition

La communication auprès des ménages est primordiale. Elle doit être fiable et régulière tout au long du processus de relogement et des opérations urbaines.
Le Grand Avignon, porteur du projet, est chargé en lien étroit avec la commune d'Avignon et les bailleurs sociaux concernés, d'organiser des réunions avec les habitants du quartier, permettant de présenter les objectifs et le déroulement prévisible du projet, d'entendre les attentes et/ou éventuelles inquiétudes des habitants du quartier, de rassurer ces derniers sur les conditions de mise en œuvre du projet et notamment la place importante laissée à la concertation. L'agglomération s'attachera ainsi à poursuivre la concertation engagée avec les conseils citoyens.
Concernant les opérations de démolition et ainsi le relogement des familles, le Grand Avignon appuiera chaque bailleur social dans le cadre de ses obligations d'information et de concertation auprès de ses locataires et de ses associations de locataires.

Article 13.1 L'organisation, le déroulement et les moyens de diffusion de l'information

➢ Il appartient à chaque bailleur de réunir son Conseil de concertation locative et de procéder à l'information des locataires concernés par les opérations.

➢ L'information concernant la décision de faire constitue un préalable et un pré requis indispensable dans toute opération de renouvellement urbain. Cette information interviendra le plus en amont possible du démarrage opérationnel du relogement et sera rattaché à la communication globale et continue mise en place dans le cadre du projet NPRU.

➢ Avant d'engager la phase opérationnelle des relogements, l'information auprès des locataires se déroulera de la manière suivante :

- Un temps d'information organisée par l'équipe projet NPNRU auprès des agents de proximité des bailleurs sera organisé en amont.

- Un premier courrier co-signé entre le bailleur et Grand Avignon est envoyé au locataire pour expliquer l'opération de démolition ou de restructuration impactant son immeuble.

- Une réunion d'information collective est mise en place pour l'ensemble des ménages de la résidence concernée. Le contenu de l'information délivrée aux ménages est commun à l'ensemble des bailleurs. Ce temps d'information permettra de présenter le programme de démolition, d'expliquer l'enjeu de la démolition à l'échelle du quartier, de la ville voire de l'Agglomération. Il doit être ferme sur les décisions prises notamment sur les modalités pratiques du relogement telles qu'elles ont été négociées avec les partenaires (entretien individuel, identification des souhaits, dispositif d'aides et d'assistance, phasage opérationnel des démolitions...). Les enquêtes sociales seront annoncées.

- Un deuxième courrier co-signé sera envoyé aux ménages expliquant la démarche de relogement dans son ensemble et les modalités d'accompagnement en continu. Une ligne téléphonique directe et des permanences régulières de l'équipe MOUS qui aura en charge la gestion de la demande sera communiquée à ce moment-là aux locataires afin de répondre au mieux à toute demande d'information.

- Un 1er entretien avec la famille est conduit par l'équipe MOUS. La présence du bailleur à l'occasion de ce premier entretien est privilégiée. Ces collaborateurs auront à cœur de respecter la confidentialité des informations qui leur sont transmises, de privilégier l'écoute dans la durée, de construire une relation de confiance avec les personnes rencontrées. Ils lui expliquent que l'entretien a pour seul but de comprendre sa situation personnelle, ses souhaits et ses besoins. Ils lui indiquent, qu'en dehors de la partie réglementaire permettant d'instruire son relogement, il n'a pas d'obligation à répondre aux autres points et que, tout au long de la démarche, il a la possibilité d'apporter des précisions, des corrections ou des modifications aux réponses apportées dans le cadre de l'entretien. Lors de ce 1er entretien, le ménage sera informé :
  - De l'existence et des objectifs du comité technique relogement et du groupe de suivi social et son accord sera demandé pour évoquer sa situation au sein de ces groupes
  - Des garanties du bailleur liées au relogement et des conditions de mise en place des déménagements
  - De la gestion de la prise d'appel (organisation des présences, gestion des absences (répondeur, suivi des messages...).

Le bailleur concerné informera régulièrement la famille du suivi de sa demande.

Les entretiens individuels seront prioritairement conduits au domicile de la famille afin de disposer d'une analyse informelle, de percevoir les modes d'habiter, d'usage du logement, de faciliter à recueillir les informations nécessaires à apprécier la situation de la famille.

Toutefois, ces entretiens individuels pourront également se tenir au sein du lieu d'accueil des permanences en fonction des situations.

Article 13.2 Les permanences

Le Grand Avignon s'engage à ce que la MOUS relogement tienne des permanences régulières du public afin :

- D'être au cœur de la vie du quartier en assurant un contact régulier avec les habitants et les personnels de proximité
- D'être informés de ce qui se passe et ce qui se dit dans les quartiers

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

- D'être réactif en cas de difficultés en donnant la possibilité de recevoir ou d'aller chez un locataire dont le chargé de relogement aurait identifié une difficulté

Les permanences se tiendront en itinérance au sein des groupes immobiliers concernés par les opérations de démolition en fonction du déroulé du calendrier opérationnel. Les bailleurs sociaux concernés s'engagent à mettre à disposition de la MOUS relogement du Grand Avignon un logement vide au sein de la résidence ou au sein du groupe immobilier dans lequel réside le ménage.

Les permanences sur site peuvent se tenir dès l'établissement du diagnostic social afin de repérer les usages de l'ensemble des locataires sur le fonctionnement des bâtiments des offices HLM et leurs souhaits de mutation.

Article 13.3 Les supports de communication

Ainsi, dans le cadre de la communication propre au NPRU, des dépliants thématiques propres au relogement pourront être créés :

- Guide pratique du déménagement/relogement étape par étape précisant les modalités d'accompagnement, permanences, contacts et présentation des garanties proposées aux locataires (frais de déménagement, réinstallation…). Ce(s) document(s) peuvent être travaillés en collaboration avec les conseillers citoyens et les représentants de locataires
- Actualités sur la thématique relogement au sein du journal de projet et des newsletters des programmes de rénovation urbaine
- Un support synthétique sur les parcours résidentiels et une cartographie de l'offre HLM sur le territoire du Grand Avignon.

ARTICLE 14 : Les acteurs concernés en matière de relogement

L'Etat dans le Vaucluse

M. Le Préfet, représentant l'Etat dans le Vaucluse, garant du droit au logement, et de l'ANRU, veille ainsi à la cohérence globale du projet au regard des préconisations de l'Agence et dans le respect des principes de cohésion sociale.

Les services de la Direction Départementale des territoires et la Direction Département de la cohésion sociale participent à la coordination du dispositif de relogement par sa contribution aux instances techniques du relogement.

L'Etat s'attachera à prendre toute mesure utile dans le cadre de ses compétences si le processus de solidarités interbailleurs et inter réservataires présente des difficultés.

L'Etat labellise les ménages issus du relogement comme public prioritaire relogement.

Il mobilise les contingents contrôlés par l'Etat pour le relogement.

Grand Avignon

Le Grand Avignon est garant de la bonne coordination du processus de relogement au profit des ménages dans le cadre du NPRU, en lien avec les bailleurs sociaux et les réservataires de logements sociaux.

Il peut arbitrer avec l'Etat en cas de situation de blocage avérée pour reloger ces ménages et sur le bon fonctionnement du processus de solidarité interbailleurs et inter réservataires.

Le Grand Avignon se positionne comme « facilitateur » du processus de relogement des ménages par le pilotage, l'animation et le suivi d'une Maitrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale Relogement (MOUS) relogement, dispositif d'ingénierie technique et sociale.

Le rôle du Grand Avignon dans le portage du NPRU et de la MOUS ne dégage pas les bailleurs de leurs responsabilités vis-à-vis des opérations de démolition et de restructuration lourde qui impactent leur patrimoine et des obligations de relogement de leurs locataires selon des modalités définies juridiquement (Annexe 1).

Le Grand Avignon s'engage à favoriser le relogement des ménages dans une logique de solidarité intercommunale.

Les bailleurs sociaux : Mistral Habitat, Grand Delta Habitat et Erilia

Le relogement relève de la responsabilité et de la compétence du bailleur, dans le respect des droits des locataires, ainsi que des principes définis par l'ensemble des partenaires au travers du présent protocole.
Les bailleurs sociaux s'engagent notamment à respecter les engagements pris en matière d'attribution au profit des ménages établis dans les articles précédents et les objectifs fixés en matière de relogement hors QPV et dans le neuf et le conventionnés de moins de 5 ans.

La ville d'Avignon

La ville d'Avignon s'engage sur un principe de mobilisation de son contingent réservataire pour les locataires relogés dans le logement social de la commune.
La commune s'engage à offrir les conditions nécessaires à l'accueil de ses ménages par les CCAS (publics âgés et ménages ressortissant RSA) et facilite la mise en lien avec le tissu associatif local.

La commune d'Avignon participe à la coordination de l'opération et du relogement des habitants par sa contribution aux instances techniques du relogement.

Le Conseil Départemental de Vaucluse

Au titre de ses compétences en matière de solidarités, le Département s'engage à l'investissement de ses équipes locales de proximité dans l'accompagnement des publics fragiles et en grande difficulté sous réserve que la situation relève d'une catégorie de ménages concernés.
Il pourra partager et alimenter le(s) diagnostic(s) social(ux) établis préalablement au recours à des mesures d'accompagnement relevant du Département.

Il examine les demandes d'aides financières des ménages éligibles sur la base du bilan social de la famille (accompagnement social) notamment dans le cadre du Fonds de solidarités logement (accès et maintien).

Il participe à la coordination de l'opération et du relogement des habitants par sa contribution aux instances techniques du relogement.

Il s'engager à mobiliser son contingent réservataire pour le relogement des ménages.

Action Logement Services

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte des entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.
Une mobilisation au titre d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord[4].
Action Logement Services en tant que partenaire se propose de récupérer auprès des responsables de données personnelles les informations obtenues par la MOUS relogement sur les ménages relevant du public éligible afin de pouvoir proposer directement à ce public des solutions de relogement adaptées grâce à son parc de droits de réservation en logements familiaux et logements-foyers détenu auprès de tous les bailleurs des Régions concernées. Il s'agira notamment de recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° Siret ou employeur).

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS Assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident à la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.
Action Logement services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides loca-pass, Visale) des salariés relogés.

Il sera proposé à l'ensemble des ménages à reloger de s'engager également à respecter des principes de transparence et de coopération qui doivent automatiquement présider au relogement.

ARTICLE 15 : Suivi et bilan du présent protocole

Le CTR et le COPIL NPRU assureront le suivi du présent protocole et veilleront au respect des principes érigés.
L'évaluation du relogement sera communiquée au COPIL NPNRU.

Le suivi du relogement sera réalisé au démarrage de chaque séance de Comité technique relogement à l'appui de l'outil de suivi partagé du relogement RIME.
Cet outil synthétise l'ensemble des éléments nécessaires sur le relogement mis à jour sur la base des informations transmises par les bailleurs et réservataires et transmis à l'ensemble des signataires.
RIME permet de remplir :

- Les plans de relogements des FAT des opérations de démolition et de restructuration lourde
- Les états récapitulatifs déclaratifs et consolidés du relogement des ménages avec minoration de loyer qui permettent de justifier de la mobilisation de cette subvention

A l'issue de chaque opération de relogement, la MOUS fournira aux membres du Comité technique de relogement un bilan synthétique sur les points suivants ;

- Situation initiale des locataires (ménages, associations ou organismes)
- Déroulement du relogement
- Adéquation des propositions de relogement par rapport aux souhaits exprimés au départ et aux choix résidentiels retenus à l'issue de l'enquête sociale
- Durée totale du relogement
- Bilan financier des opérations
- Résultats des visites post-relogement

[4] La mobilisation des réservations Action logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

Un bilan quantitatif des objectifs fixés dans le présent protocole sera établi annuellement et fera l'objet d'un avis formulé en Comité technique Relogement puis d'une validation en Comité de pilotage NPNRU. Il s'agit :

- Des objectifs d'attribution fixés par bailleur social et réservataire
- Des objectifs dans le parc neuf et conventionnés de moins de 5 ans et des objectifs dans le neuf

La révision des objectifs fixés pourra être proposée en CTR à l'appui du bilan.

Cette évaluation tiendra notamment compte des éléments d'appréciation suivant :

- Du taux de mutation et de rotation des logements existants et des nouvelles livraisons pour chaque bailleur
- Des besoins des ménages et de leurs capacités financières
- Les autres points de blocage seront mis en évidence le cas échéant.

L'évaluation de la qualité du relogement sera également établie chaque année à partir des indicateurs suivants de qualité du relogement :

- La taille du nouveau logement eu égard aux caractéristiques des ménages
- La localisation hors du quartier d'origine et la mobilité hors quartier
- Le taux d'effort dans le nouveau logement
- Le recours au dispositif d'Accompagnement des ménages aux nouveaux usages
- Les trajectoires de relogement dans le parc privé, l'accession à la propriété

ARTICLE 16 : Respect des engagements

En cas de non-respect des engagements du présent protocole notamment dans la mise en œuvre du dispositif de solidarité interbailleurs,

- En cas de difficultés ou de non-réponse d'un bailleur d'accueil et/ou d'un réservataire, le bailleur d'origine saisira le Comité technique relogement afin que cette situation soit portée à l'ordre du jour d'une séance
- En cas de point de blocage avéré, cette situation pourra être portée à l'ordre du jour d'une instance de médiation adhoc en présence du Président de l'Agglomération ou de son représentant et de Mr Le Préfet de Vaucluse ou de son représentant
- Faute d'accord, le porteur de projet et la délégation locale de l'ANRU saisiront par courrier le bailleur et/ou réservataire concerné afin de veiller au respect des engagements contractualisés
- En cas de non réponse, le manquement constaté à l'engagement contractualisé par le(s) opérateur(s) concerné sera communiqué par le Grand Avignon et la délégation locale de l'ANRU auprès de l'ANRU et de ses partenaires (CF Article 7.1 du RGA ANRU portant sur le respect des engagements pris par les Maitres d'ouvrage dans le cadre du NPNRU).

ARTICLE 17 : Démarrage et durée du protocole

La mise en œuvre et l'application du présent protocole est effectif dès le passage en comité d'engagement de l'ANRU des projets de renouvellement urbain concerné. La durée du protocole s'exercera au-delà de la résolution totale des opérations de relogement. Il faudra prendre en compte d'éventuelles mesures d'accompagnement une année voire deux années après le relogement des locataires en fonction de situations les plus délicates.
Les signataires conviennent de la possibilité de réviser par avenant les termes du présent document.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SIGNATURES

A Avignon — Fait le.....2019

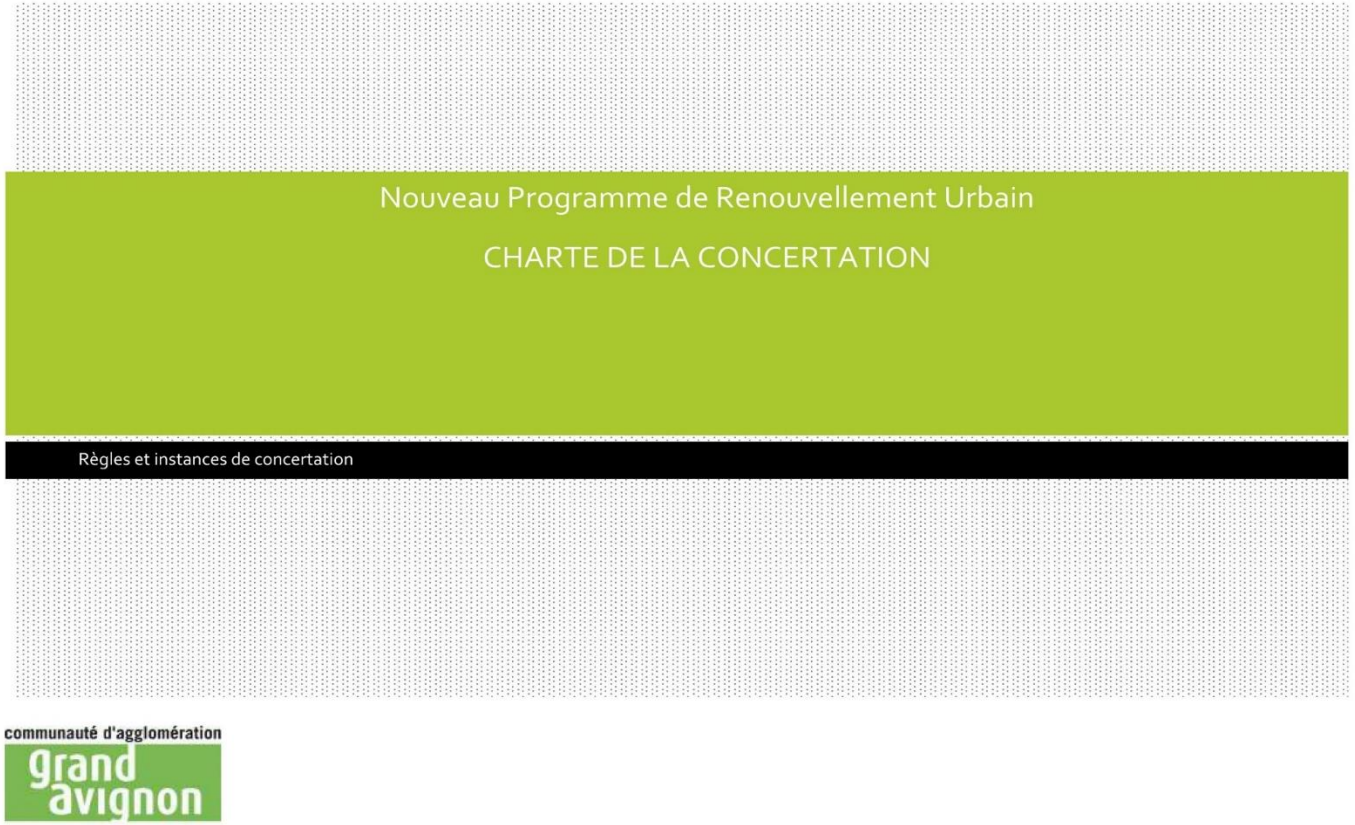
Le Préfet de Vaucluse	**Le Directeur Général de L'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine**
Bertrand GAUME	
Le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon	**Le Maire d'Avignon**
Jean-Marc ROUBAUD	Cécile HELLE
Le Président du Conseil Départemental de Vaucluse	**Le Directeur Général de Mistral Habitat**
Maurice CHABERT	Philippe BRUNET-DEBAINES
La Directrice Générale D'Erilia	**Le Directeur Général de Grand Delta Habitat**
Valérie FOURNIER	Xavier SORDELET
Le Directeur Régional D'Action Logement	
Philippe SAGNES	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

Néant

D3 Charte de la concertation



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LE PROJET EN BREF

Avignon et son agglomération ont engagé depuis plusieurs années une démarche ambitieuse de transformation et de redynamisation de plusieurs quartiers dits « prioritaires ».

Aujourd'hui, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) constitue une véritable opportunité pour le territoire et pour ses habitants. Ce projet, piloté par Grand Avignon en étroite collaboration avec la ville d'Avignon ainsi que l'Etat, concerne trois quartiers: les quartiers Sud (Champfleury-Monclar-Rocade-Croix des Oiseaux-Barbière), celui de Saint-Chamand et enfin les quartiers Nord-Est (Reine Jeanne-Grange d'Orel-Neuf Peyres). Ils représentent un quart de la population d'Avignon et un plus de 11 000 logements.

L'objectif est clair : métamorphoser durablement ces quartiers, et les intégrer pleinement à la dynamique de développement et d'attractivité portée par l'agglomération et la ville, comme en attestent les différents projets en cours sur le territoire : tramway, Avignon-Confluence, Liaison Est-Ouest, Eco-quartier Joly Jean/Bel Air…

LA DEMARCHE DE CONCERTATION

Pour le Grand Avignon et la Ville, un tel projet ne peut se réaliser sans l'implication réelle et effective des habitants et acteurs locaux, directement concernés par la rénovation de leurs quartiers. L'écoute et la prise en compte de leur **expérience d'usage** doit être au cœur de l'élaboration du projet pour que ces derniers soient assurés qu'ils s'engagent dans l'amélioration de leur cadre de vie et qu'ils deviennent les premiers ambassadeurs du projet de rénovation.

La démarche de concertation est envisagée comme un moyen concret pour les habitants de comprendre, réinvestir et réinventer leur territoire de vie. Il s'agit d'instaurer un lien de confiance, une sorte de « contrat moral », entre la maîtrise d'ouvrage et les habitants actuels et futurs de ces quartiers.

En parallèle, la loi du 21 février 2014, dite Loi Lamy, fait de la participation des habitants à la co-construction des projets de renouvellement urbain de leur quartier une obligation, et consacre les Conseils citoyens comme pierre angulaire de cette démarche. A ce titre, Grand Avignon, en tant que porteur de projet, entend intégrer les Conseils citoyens dans la gouvernance du projet mais également dans la définition et la mise en œuvre du processus de concertation avec les différentes parties prenantes.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Principes de cette charte
Cette charte vise à définir les règles de la concertation pour tous. Elle repose sur des principes fondateurs :

- Être **évolutive** : son élaboration est soumise à débat auprès des Conseils citoyens et son contenu peut évoluer selon les besoins.
- Établir les **règles de la concertation** : fixer des règles claires de concertation en définissant le rôle de chacun et en inscrivant les différentes actions proposées dans une démarche type.
- Assurer **l'efficacité du dialogue** tout au long de la mise en œuvre du projet : en créant les conditions d'un échange constructif et partagé.

NOS ENGAGEMENTS

La confiance réciproque entre les différentes parties prenantes est le préalable indispensable du dialogue et de la construction de ce projet. Pour ce faire Grand Avignon et la Ville prennent les engagements suivants :

Donner à chacun les clés pour comprendre le projet.

Base de la démarche, l'information est garante de la compréhension, de la qualité des échanges et de la participation de tous. Aussi, l'information apportée visera à être : qualitative, accessible et didactique.

Créer un espace d'expression et d'échanges continu, de la phase d'étude à la phase de réalisation.

Il s'agit de créer des conditions de dialogue permettant l'expression, l'échange, le recueil des attentes. Une attention particulière est portée afin d'aller à la rencontre des différents publics. L'échange vise également à être facilité via la mise en place de la Maison des Projets itinérante.

Co-construire, en mobilisant l'intelligence collective

Entamer un processus de concertation, c'est également associer, faire plus que demander un avis ponctuel. Il s'agit de la mise en place d'une véritable méthode de travail intégrant le processus d'élaboration du projet avec les Conseils Citoyens. Il s'agira aussi de co-construire projet notamment des opérations d'aménagement avec les habitants.

Concrètement, Grand Avignon et la Ville s'engagent tout au long du projet à :
• apporter l'information la plus complète,
• garantir l'écoute des attentes,
• permettre l'échange et le débat,
• restituer le fruit des échanges et afficher la justification des choix qui seront retenus.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UN BESOIN D'ARTICULER L'INFORMATION AUPRES DES INSTANCES PARTICIPATIVES

Les instances participatives et les points d'entrés autour du projet sont nombreux. Le Grand Avignon et ses partenaires veilleront à bien coordonner l'information auprès de celles-ci.
Pour la concertation NPNRU, l'équipe projet composée d'agents du Grand Avignon, la Ville et l'Etat reste l'interlocuteur privilégié.
Chacune de ces instances étant préposée à une mission, il s'agit également d'apporter une attention particulière afin d'interroger celles-ci sur des thématiques en accord avec leur mission. Voici les rôles de chacun et les portes d'entrée proposés :

Conseils citoyens

Structure indépendante du pouvoir politique, les conseils citoyens garantissent la participation active et directe des habitants et acteurs locaux dans l'élaboration et la mise en œuvre des contrats de ville. Ils sont également désignés par la loi Lamy comme acteurs privilégiés des NPNRU.

A ce titre, les conseils citoyens ont un rôle central dans la concertation du projet. Ils sont amenés à faire part de leur expertise d'usage, donner leur avis et leur préconisation sur les aménagements proposés, participer à l'élaboration des outils de communication, participer aux instances NPNRU et être le relais de l'information auprès des habitants et acteurs locaux.

Conseils de quartier

Les conseils de quartier sont eux pleinement associés à la gestion municipale, notamment sur les problématiques relatives au cadre de vie concernant le quartier ou la ville. À ce titre, la ville d'Avignon souhaite informer de manière régulière les conseils de quartier de l'avancée du NPNRU.

Groupes participatifs

La concertation du projet doit être cadrée et organisée afin d'être efficace. Pour ce faire, le Grand Avignon a constitué un groupe participatif afin d'échanger librement sur certaines thématiques. Ce groupe sera sollicité régulièrement dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet urbain (participation aux ateliers urbains, aux instances NPNRU, relais privilégié de la maîtrise d'ouvrage auprès des Conseils citoyens), et aura notamment pour rôle de relayer la démarche auprès de tous les habitants des quartiers concernés.
Sur la base du volontariat, ce groupe sera constitué de membres des conseils citoyens. Il pourra également associer d'autres instances participatives (associations de locataires, conseils de quartier…)

Les associations et acteurs locaux

Afin de dépasser l'aspect purement institutionnel et ouvrir le dialogue via un relai plus local, le Grand Avignon et la Ville souhaitent s'appuyer sur les associations et organisations locales, pour aiguiller la gouvernance du volet concertation et communication de cette mission. Ces acteurs sont amenés à prendre part au projet et devenir de vrais porteurs de celui-ci sur le terrain.
Ces acteurs sont pour l'heure en cours d'identification.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Durant la phase d'élaboration du projet

Réunion d'information avec les conseils citoyens

Qui prend la parole : Grand Avignon et la Ville.
Qui est concerné : Conseils citoyens et acteurs à engager dans la co-construction ou Conseils de quartier.
Règles du jeu : écoute, transparence, prise de parole, éthique, bienveillance.

Ces réunions sont organisées par les interlocuteurs directs de chaque instance et ont pour objectif de donner une vision sur l'état d'avancement du programme. Au besoin, elles se greffent aux réunions habituellement prévues par ces instances où font l'objet de réunions spécifiques.

Ateliers urbains
Qui prend la parole : Grand Avignon, Ville, et Etat
Qui est concerné : groupe participatif.
Règles du jeu : échanges, liberté des propos, débat, construction.

Les ateliers urbains visent à associer le groupe participatif aux travaux de l'équipe chargée de définir le programme urbain et approfondir un certain nombre de sujets. Ils doivent être l'occasion de comprendre, de réagir et interagir avec l'équipe, mais aussi de proposer. Ces derniers seront conçus comme de véritables sessions de travail où tous les avis ont le même poids.

Balades urbaines
Qui prend la parole : Grand Avignon, Ville d'Avignon et Bailleurs
Qui est concerné : habitants des quartiers concernés.
Règles du jeu : échanges, explication, projection, diagnostic.

Sous forme de balade dans les secteurs concernés par le NPNRU, l'objectif est de « confronter » les aménagements prévus à l'expertise d'usage des habitants afin de pouvoir conforter / ajuster ceux-ci au besoin. A minima, une balade urbaine par quartier est organisée. Il est envisagé d'ajouter un volet histoire à ces balades, en effet, comprendre le passé permet d'appréhender le futur.

La participation aux instances du NPNRU
Qui prend la parole : Grand Avignon, Ville d'Avignon
Qui est concerné : 8 membres du groupe participatif

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Règles du jeu : participation, écoute, respect du règlement intérieur du COPIL.

La participation aux instances NPNRU doit permettre aux conseillers citoyens de faire pleinement partie du processus construction et de mise en œuvre du programme et de la convention.

Pendant la phase opérationnelle

Ateliers collaboratifs

Avec les habitants

Qui prend la parole : Grand Avignon, Ville d'Avignon et Bailleurs
Qui est concerné : habitants des quartiers concernés.
Règles du jeu : écoute, participation, co-construction

Petits Ateliers collaboratifs

Avec les enfants
Qui prend la parole : Grand Avignon et Ville d'Avignon
Qui est concerné : habitants des quartiers concernés.
Règles du jeu : écoute, pédagogie, participation

Visites de chantier
Qui prend la parole : Grand Avignon, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre.
Qui est concerné : habitants des quartiers concernés.
Règles du jeu : respect des règles de sécurité, écoute, échanges

Tout au long de la vie du projet

Maison des projets itinérante

Qui prend la parole : Grand Avignon ou maître d'ouvrage.
Qui est concerné : habitants des quartiers concernés.
Règles du jeu : respect des lieux, échanges, écoute, participation

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Réunions publiques sur le projet global et local

Qui prend la parole : Ville et Grand Avignon.
Qui est concerné : habitants et acteurs du territoire.
Règles du jeu : écoute, participation

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

D4 Autre, le cas échéant

D4.1 Note Enjeu scolaire et éducatif – Ville d'Avignon

Note Cécile HELLE, Maire d'Avignon
Enjeu scolaire et éducatif du projet NPNRU des quartiers sud/Saint Chamand

---

L'objectif de la ville d'Avignon est de faire de ses écoles l'un des moteurs de renouvellement urbain des quartiers sud. Elles sont en effet un élément clé de la cohésion sociale et du vivre ensemble de ces quartiers. Elles constituent aussi souvent l'une des portes d'entrée décisive à l'installation (ou non) de nouvelles familles dans un quartier.

Cela implique d'agir globalement et avec ambition sur leur attractivité afin de satisfaire à l'objectif de mixité sociale qui leur font aujourd'hui défaut.

- Le tout dans un contexte de croissance continue sur Avignon de la population scolaire : +10% de l'effectif sur 5 ans soit plus de 800 nouveaux élèves accueillis,
- Le tout dans un contexte législatif et réglementaire lui aussi en mutation : dédoublement des CP et CE1 pour les écoles en REP et REP+, c'est-à-dire l'ensemble des écoles des quartiers NPNRU : création de 27 classes à la rentrée 2017 / création de 29 classes à la rentrée 2018 ; et scolarisation rendue obligatoire à horizon 2019 pour les enfants dès l'âge de 3 ans.

Trois leviers ont été identifiés pour renforcer l'attractivité de ces groupes scolaires dont l'image est aujourd'hui largement dégradée du fait d'un patrimoine bâti ancien et vétuste, du fait aussi de l'absence de toute mixité sociale.

1.1. Premier levier : un programme ambitieux de rénovation/restructuration des écoles au patrimoine aujourd'hui largement dégradé (inscrit au PPI 2016/2020 de la ville d'Avignon et qui se poursuivra au PPI 2021/2025).

Aucune école ne sera oubliée : l'objectif est de moderniser et réhabiliter ces établissements, incluant y compris des travaux d'extension (de classes comme de structures annexes : cours par exemple) pour tenir compte des objectifs de créations de classes dédoublées. L'idée est bien de ré introduire une vraie qualité d'apprentissage et de vie pour tous les écoliers, clé de la réussite de chacun.

1.2. Deuxième levier : une redéfinition de la carte scolaire afin de tenir compte des dynamiques urbaines à l'oeuvre au sein de la ville d'Avignon (1.2.1) et intégrant la création d'une nouvelle école au coeur des quartiers sud (1.2.2.)

1.2.1. On peut supposer que **la diversification des logements sous-tendue par les démolitions/reconstructions qui seront conduites dans le cadre du NPNRU** parce qu'elle se traduira par une plus grande diversité de l'habitat (opération privées et/ou en accession) sera **un moteur de la diversité sociale au sein des écoles. Tout comme les nouveaux projets d'habitat qui verront le jour dans l'immédiate proximité des quartiers NPNRU** : je pense en particulier au premier îlot opérationnel de logements dans l'écoquartier Joly Jean, juste au sud du lieu-dit "champ vert" et de l'école des Olivades.

1.2.2. La nouvelle école sera créée en zone centrale, de l'écoquartier Joly Jean, juste au sud du pôle culturel constitué par la médiathèque et le nouveau Museum d'histoire naturelle.

Ce positionnement permettra de définir trois nouveaux secteurs scolaires organisés chacun autour d'une école située au sud de la rocade et incluant une diversité d'habitat puisqu'englobant quartiers d'habitat collectif réhabilités voire pour partie reconstruits et îlots de logements créés dans le cadre des nouveaux quartiers Joly Jean. Le long de la rocade et d'ouest en est, trois secteurs seront ainsi définis : secteur de l'école des Olivades, secteur de la nouvelle école, secteur de l'école des Grands Cyprès.
Par ailleurs, de manière incidente, **la redéfinition des secteurs scolaires sud aura également des conséquences positives sur les secteurs scolaires des écoles situées au nord de la Rocade** qui pourront ainsi se repositionner pour partie sur la zone des faubourgs (caractérisée par un habitat de maisons individuelles occupées par des familles propriétaires issus des classes moyennes), reintroduisant ainsi en leur sein une certaine mixité sociale (on pense en particulier aux écoles JH Fabre et Trillade, mais cette même logique pourrait s'appliquer aux écoles L Gros et R Schepplер).

1.3 Troisième levier : un projet éducatif local spécifique aux écoles des quartiers NPNRU et ancré sur une double ambition (à partager et co construire avec tous les acteurs de la communauté éducative, en premier lieu desquels l'éducation nationale) : la culture comme élément moteur d'éducation et d'émancipation (1.3.1) et l'inclusion des enfants handicapés (1.3.2).

1.3.1. L'objectif est que chaque année, chacune des écoles situées dans les quartiers NPNRU soit parrainée par l'une des structures culturelles présentes sur la ville afin de développer tout au long de l'année scolaire des projets artistiques et culturels.
L'idée est de positionner les artistes au coeur de l'école et de la cité, de permettre aussi aux écoliers de devenir eux-mêmes des acteurs culturels accompagnant ainsi le développement des pratiques amateurs. La culture serait tout au long de l'année intégrée au parcours d'apprentissage des enfants.
Ce dispositif bénéficiera chaque année d'un budget spécifique dédié et pourra se décliner à l'envie : "l'école au théâtre", "l'école en musique", "l'école aux musées"... Certaines institutions culturelles d'Avignon pourraient être sollicitées : le festival d'Avignon, l'Orchestre Régional Avignon Provence, les scènes d'Avignon, Avignon Musées, le centre de développement chorégraphique des Hivernales, la collection Lambert, l'école supérieure d'art...

1.3.2. Des ULIS sont déjà présentes dans certaines des écoles NPNRU (notamment dans les écoles élémentaires à L Gros et Grands Cyprès). **L'idée est de développer dans ces écoles, les initiatives d'inclusion des enfants handicapés** en partenariat avec l'éducation nationale et dans certains cas, l'agence Régionale de Santé.
La ville porte ainsi le projet d'intégrer dans la nouvelle école une unité éducative élémentaire pour enfants autistes permettant de compléter l'offre éducative existante sur le territoire (crèche et unité éducative maternelle pour enfants autistes).
Par nature, ces classes étant spécifiques et peu nombreuses, elles scolarisent des enfants qui viennent bien au-delà de ces quartiers et de la seule ville d'Avignon.

CONCLUSION
Conviction que c'est en actionnant ces trois leviers que les écoles constitueront bien l'un des moteurs du renouvellement de ces quartiers et accompagneront ainsi leur mutation profonde, y compris en y devenant des territoires d'innovations urbaines, éducatives, sociales et culturelles.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

D4.2 Plan de résidentialisation Avant/Après

Les principes de résidentialisation et de traitement des limites

Plutôt que d'affirmer un dogme strict et réducteur en matière de résidentialisation, les acteurs locaux ont souhaité moduler les principes en les adaptant aux différentes situations urbaines et configurations bâties, et tenant compte des contraintes de chaque site.

- *Un principe d'harmonisation pour l'ensemble des sites des limites de résidentialisation en fonction de la morphologie des bâtis, de leur localisation, de leur proximité avec des éléments structurants du projet*

- *La nécessité de retrouver une ambiance de rue grâce à cette clarification des limites de résidentialisation et des types de traitement proposé*

S'appuyer sur des caractéristiques fortes telles que l'orientation Nord/sud des bâtiments pour déterminer des principes de résidentialisation adapté

Les principes généraux :

- La domanialité entraine de fait la **charge de gestion**
- La domanialité ne préjuge pas de l'aménagement, qui est tributaire du projet, site par site, et de la position de la résidence dans son environnement, de sa forme architecturale

- Un parcellaire redessiné en privilégiant **des parcelles facilement mutables** (1) ultérieurement, avec notamment des emprises suffisantes et une délimitation claire pour faciliter leur programmation

- Afin d'**éviter d'alourdir les charges imputées aux locataires,** réduire l'emprise de la parcelle dévolue au bailleur à l'espace nécessaire au bon fonctionnement de la résidence (2)

- **Permettre la porosité des parcelles** (3) afin de faciliter les déplacements doux, notamment lorsqu'il s'agit de desservir des équipements publics (écoles, collèges…) et de hiérarchiser les déplacements depuis les stations de tramway

Le traitement des limites et les grands principes d'aménagement des espaces résidentialisés

Des fonctions résidentielles à retrouver :

* Jardins privatifs à proximité des bâtiments sur une épaisseur de 5 à 6 mètres au droit des façades ;
* Des aires de jeux pour la petite enfance ;
* Des aires de repos en plein air avec bancs et mise en valeur paysagère des espaces ;
* Le cas échéant, des places de stationnement réservées aux locataires de la résidence.

La limite entre espace public et espace privé doit se gérer par un système valorisant pour le paysage et les usages :

* Dans cet urbanisme de grands ensembles, il est envisagé un retour à l'alignement sur rue, plus caractéristique d'un urbanisme formel tout en recherchant une qualité et une tranquillité pour les résidents

* Une zone tampon entre l'espace public et le bâti peut également être envisagée, en particulier lorsque le retrait d'alignement est fort ou que la hauteur de l'immeuble est importante, à travers une végétalisation ou du stationnement

Les clôtures, lorsqu'elles sont mises en place, devront suivre un **cahier de prescriptions mis en œuvre dans le cadre du PLU (OAP formes urbaines).**



(1) Exemple d'identification d'une parcelle mutable : résidence Saint Jean (Grand Delta Habitat), quartier Grange d'Orel
Une large emprise qui ne prédétermine pas son aménagement



(2) Exemple d'identification d'une parcelle délimitée pour garantir le bon fonctionnement de l'immeuble : résidence Reine Jeanne (Grand Avignon Résidence), quartier Reine Jeanne



(3) Exemple de porosité identifiée au sein d'une parcelle : Résidence Saint- Chamand (Grand Delta Habitat), quartier Saint Chamand
Ici des cheminements publics nord-sud sont nécessaires car ils s'inscrivent au sein d'un schéma de déplacement modes doux et relient des points d'intérêt dans le quartier.



(4) Exemple de mise à distance pour un immeuble haut : résidence Grands Cyprès (ERILIA), quartier Sud
Sur cette tour R+8, la parcelle résidentialisée met à distance l'espace publique et garantit une transition entre le boulevard urbain et l'immeuble.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

FONCIER AVANT / APRES



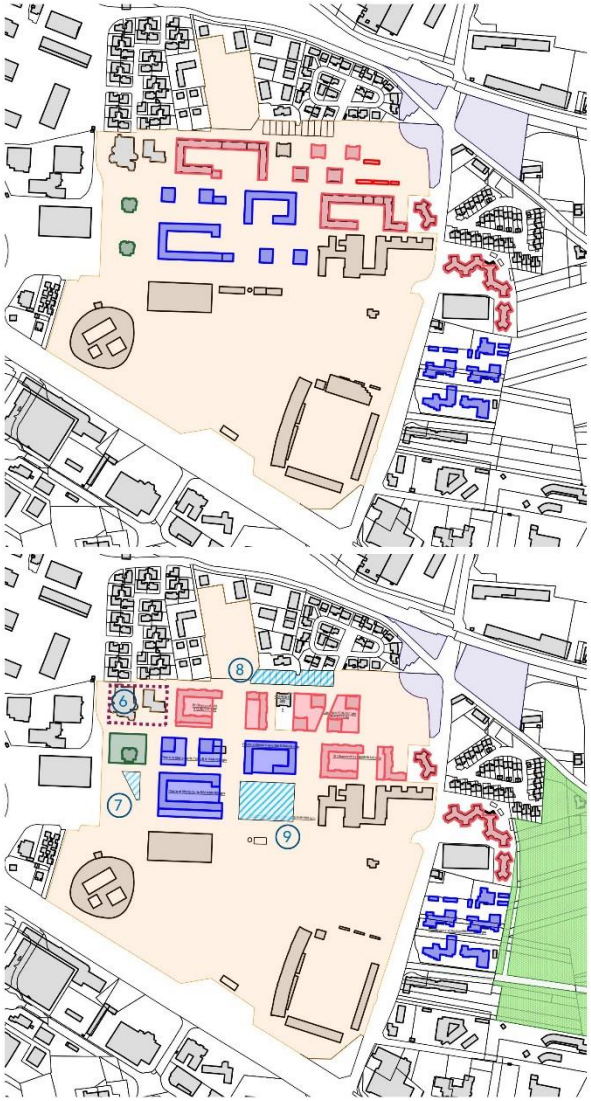


BAILLEUR
- ERILIA
- GAR
- GRAND DELTA HABITAT
- MISTRAL HABITAT
- NEOLIA

PROPRIETAIRE
- GRAND AVIGNON
- COMMUNE D AVIGNON
- COMPAGNIE NATIONALE DU RHONE
- DEPARTEMENT DU VAUCLUSE
- ETAT
- COPROPRIETE

PROJET
- OFFRE NEUVE
- NOUVEL EQUIPEMENT
- NOUVELLE ZAC

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

D4.3 Etudes ANCT (ex-EPARECA)

Voir Dossier D4

D4.4 Rapport de synthèse HTC

Voir Dossier D4

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

D4.5 Orientations énergétiques sur les quartiers du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) – Ville d'Avignon

Orientations issues de l'étude de transition énergétique conduite par INDDIGO (Florence PAULUS) de septembre 2017 à Avril 2018



FLORENCE PAULUS

VILLE D'AVIGNON

Orientations énergétiques sur les quartiers du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU)

Orientations issues de l'étude de transition énergétique conduite par INDDIGO de septembre 2017 à Avril 2018.

SIÈGE SOCIAL - 367, avenue du Grand Ariétaz
73024 CHAMBÉRY CEDEX
INDDIGO SAS au capital de 1 500 000 €
RCS CHAMBÉRY - APE 7112B
SIRET 402 250 427 00026

Inddigo
367, avenue du Grand Ariétaz
CS 52401
73024 CHAMBÉRY CEDEX

Tél. : 04 79 69 89 69
Fax : 04 79 69 06 00
E-mail : inddigo@inddigo.com

www.inddigo.com

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SOMMAIRE

1. Déroulement de l'étude 4
2. Bilan du diagnostic 4
3. énergie renouvelable 7
4. Opportunites energetiques 8
5. Orientations stratégiques 9

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

1. DEROULEMENT DE L'ETUDE

La ville d'Avignon a conduit une étude de transition énergétique sur les quartiers du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU). Cette étude réalisée par le cabinet INDDIGO a été réalisée en 2 phases :

- Phase 1 : diagnostic de l'existant (consommation, production) sur le parc privé des grandes résidences de logements (bailleurs, copropriétés) ainsi que sur le patrimoine communal.
- Phase 2 : proposition d'une stratégie énergétique qui s'appuie sur cet état des lieux :
  - Quels objectifs de réduction des consommations ?
  - Quelles sont les opportunités en termes d'approvisionnement énergétiques (Energies renouvelables, densification des réseaux, …)
  - Quelles combinaisons pour ces 2 objectifs ?
  - Choix des orientations en collaboration avec la Ville.

Cette étude a fait l'objet de 4 réunions dont 2 d'échanges avec les principaux partenaires (bailleurs sociaux, aménageurs, exploitant des réseaux de chaleur, agglomération…).

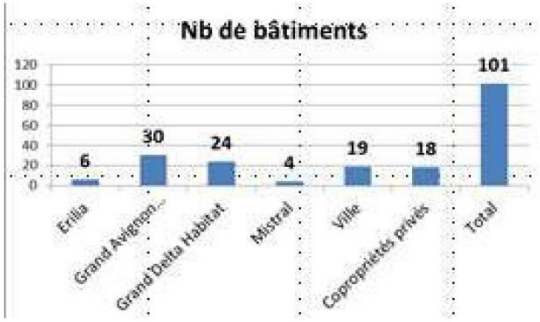
2. BILAN DU DIAGNOSTIC

L'étude a porté sur une centaine de bâtiments d'énergie.

La consommation moyenne d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude des bâtiments.

50 % des bâtiments seront rénovés dans le

Un Objectif de performance énergétique confondu) sera atteint pour environ 50 % bâtiments de la Ville) ce qui équivaut à une chauffage. Pour les autres, **dont les**



qui consomme annuellement environ 130 GWh

pour la chaleur est de 152 kWh/m². La chaleur sanitaire représente 85% des consommations

cadre du PNRU.

en classe B (51-90 KWh/m² tout usage des bâtiments (Grand Avignon Résidences, baisse de 30 à 50% des consommations de **copropriétés privées, un objectif classe C (91-**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

150 KWh/m²) est attendu. Pour ces dernières, les travaux de rénovations énergétiques ne sont pas une priorité comme tenu des difficultés économiques dans ces quartiers.

70% des besoins de chaleur sont assurés par des systèmes de chauffage individuel (gaz ou électrique) **ce qui restreint fortement la mise en place d'énergies renouvelables**. Cela présente cependant un intérêt fort pour les bailleurs sociaux qui ne gèrent plus la facture énergétique des logements.

25% des besoins de chaleur sont assurés par des réseaux urbains privés gérés par les bailleurs sociaux. Ces réseaux sont très compétitifs pour l'usager (moins chers que l'électrique ou l'individuel gaz). Le maintien de ces réseaux permet de ne pas dégrader la précarité énergétique sur ce secteur. Notons qu'actuellement ces réseaux sont mis en difficulté par

- la baisse progressive des consommations (conséquences des rénovations thermiques),
- la suppression de logement dans le cadre du renouvellement urbain,
- le désengagement de certains bailleurs sur ces systèmes pour limiter les impayés (passage à l'individuel gaz ou les convecteurs électriques dans le pire des cas),
- l'âge des réseaux et du besoin de nouveaux investissements (surtout dans les bâtiments), les réseaux primaires eux étant en état et facilement renouvelable.

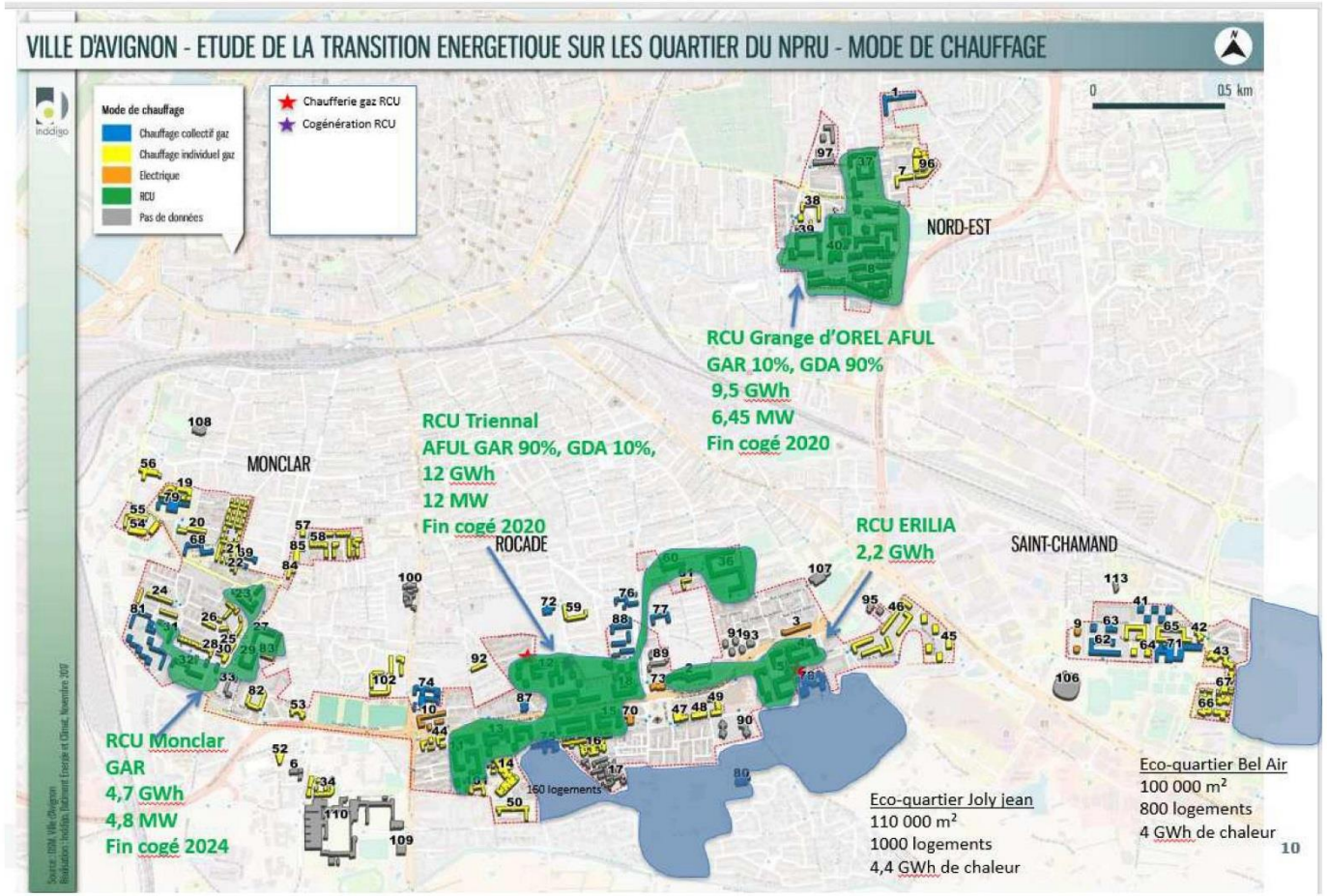
La facture énergétique moyenne pour un logement est d'environ 750 €/an ce qui représente environ 10% du revenu moyen sur ce secteur. Le seuil de la **précarité énergétique** est donc certainement atteint dans de nombreux foyers.

La part des énergies renouvelables est aujourd'hui marginale (0,3% des consommations).

Les maitres d'ouvrages sont plutôt frileux pour investir et exploiter des systèmes EnR.

Les centrales photovoltaïques sont les systèmes énergies renouvelables les plus représentés.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3. ENERGIE RENOUVELABLE

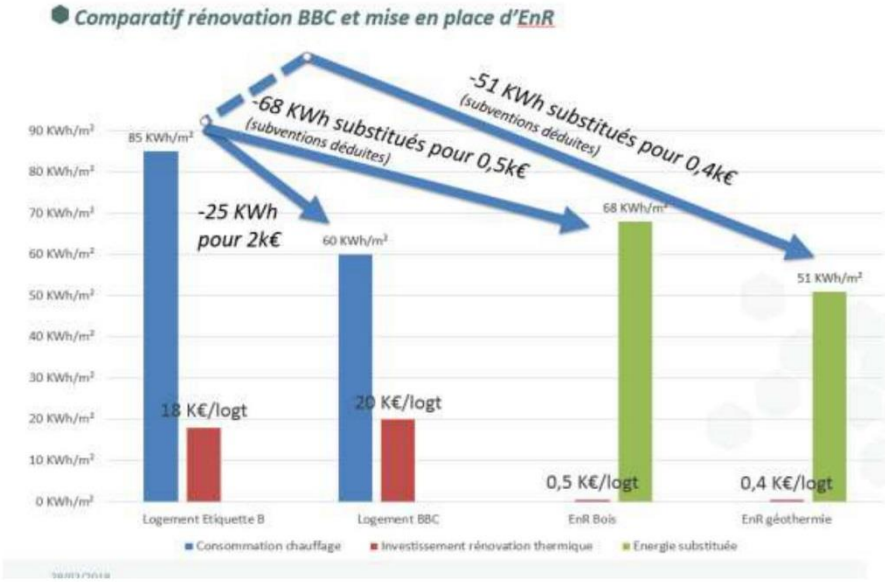
Le potentiel en énergie renouvelable sur Avignon est riche et varié :

- **La géothermie sur nappe** présente une très forte ressource sur la ville d'Avignon.
  - Tout projet neuf doit envisager cette énergie qui présente des rendements très bons avec des émetteurs basse température (plancher chauffant, radiateur BT, piscine).
  - Cette énergie permet aussi d'envisager de la production de froid et donc d'alimenter des nouveaux quartiers de logements (boucle d'eau + pompe à chaleur réversible et/ou freecooling selon les applications).
  - Elle s'accorde **parfaitement en énergie de base (80% des besoins de chaleur)** sur les réseaux de chaleur étudiés avec un complément au gaz.
- La solution est compétitive face à la **biomasse (chaufferie bois granulé ou plaquette)** qui peut être envisagée si localement la géothermie s'avère non pertinente.
- **La récupération de chaleur sur les eaux usées** des canalisations principales du réseau communal est à envisager si les canalisations sont au pied des bâtiments étudiés.
- La ville d'Avignon **doit exploiter au maximum son potentiel solaire**. Cela passe par :
  - La couverture des toits avec du **solaire photovoltaïque** (12 GWh possible sur les quartiers NPRU soit environ 10% de leur besoin énergétique),
  - La mise en place de **solaire thermique** sur les résidences les plus compatibles (chauffage collectif ou petite résidence ou promotion en R+1 avec des systèmes individualisé),
  - Notons que si les réseaux de chaleur venaient à fonctionner l'été pour la production d'eau chaude, en couvrant massivement les toitures des quartiers (60 000 m² de capteurs solaires), **le solaire thermique en injection sur les réseaux**, pourrait produire 36 Gwh et couvrir 28% des besoins actuels (40% des besoins futurs).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4. OPPORTUNITES ENERGETIQUES

Sur le périmètre de bâtiments étudiés, **la rénovation énergétique BBC (72 kWh/m² donc moins de 60 KWh/m² pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire) n'est pas retenue**. Les entretiens réalisés montrent qu'une **classe B** est atteinte avec un budget de rénovation de 50 K€/logement dont 18 k€ pour la partie rénovation thermique. Pour atteindre le niveau BBC et une réduction supplémentaire des besoins d'environ 25 KWh/m², un investissement complémentaire de 2k€/logement serait nécessaire.



Les études d'opportunité réalisées sur des résidences d'environ 300 logements ont montré que **l'investissement dans les EnR pour la production de chauffage** (bois ou géothermie sur nappe) représentait environ 0,5 k€/logement. L'énergie substituée par les ENR est de 51 kWh/m² pour la géothermie (taux d'ENR de 60%). **Sur la Commue d'Avignon L'investissement dans les énergies renouvelables est donc plus pertinent économiquement que le surinvestissement dans l'isolation.** Le raisonnement est le même pour un réseau de chaleur EnR qui apporterait de la chaleur avec un taux d'EnR à hauteur de 60/80%.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

5. ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Orientation 1	**Pérennisation et verdissement des réseaux de chaleur**
Objectif	Le maintien, et l'extension et la densification des réseaux de chaleur ainsi que le passage à une EnR en énergie de base (géothermie) permettra : - De limiter la hausse de la facture énergétique et donc la précarité énergétique, - Réduire les gaz à effet de serre, - D'investir majoritairement en local en limitant l'importation de gaz et de créer des emplois.
Actions	Pérenniser les réseaux de chaleur du Nord Est et de la Rocade en raccordant les équipements publics et les opérations de promotions à proximité du réseau (Zac Joly Jean par exemple). Favoriser le verdissement du réseau avec le passage à la géothermie. Accompagner l'évolution de ces réseaux et la réflexion sur le portage futur.
Gain CO_2	**25 GWh substitué/an** = 4 réseaux de chaleur convertis à la Géothermie (hors densification) **=5 100 tonnes de CO_2 évités** **=2 040 voitures circulant 17 000 km /an**

Orientation 2	**Maintenir le chauffage collectif dans les logements**
Objectif	Le maintien du chauffage collectif dans les logements permettra : - D'étudier le passage au EnR (géothermie, solaire thermique) ce qui n'est plus possible pour le chauffage individuel ou le raccordement à un réseau proche. - Réduire les gaz à effet de serre, - D'investir majoritairement en local en limitant l'importation de gaz et de créer des emplois. - De limiter ainsi la hausse de la facture énergétique et donc la précarité énergétique,
Actions	Étudier systématique le raccordement à un réseau de chaleur Pour les bâtiments non raccordables à un réseau, systématiser la réflexion sur les au EnR (solaire thermique, Photovoltaïque ou géothermie)
Gain CO_2	**8 GWh substitué/an** = 5 résidences converties au EnR **= 1 600 tonnes de CO_2 évités** **= 640 voitures circulant 17 000 km /an**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Orientation 3	**Renforcer les objectifs de réduction des consommations énergétiques tout en maintenant des exigences de confort de vie et environnementales dans la rénovation et la construction.**
Objectif	Il est nécessaire de mieux qualifier et quantifier les exigences énergétiques et environnementales lors de programme de rénovation ou de construction pour accélérer la réduction des consommations.
Actions	Fixer des objectifs de rénovation à la hauteur du BBC Rénovation et donc au-delà de la RT par éléments dans le cadre des rénovations énergétiques pour tous les investissements lourds si le passage au EnR n'est pas possible (logement avec chauffage individuel). Atteindre l'excellence environnementale pour les nouveaux programmes à la fois sur le volet énergétique, confort et environnemental. Pour cela, systématiser le recours au label Bâtiment Durable Méditerranéen de niveau « Argent ». Systématiser le recours au solaire photovoltaïque.
Gain CO_2	**Scénario tendanciel : rénovation étiquette B voire C à 2030 d'une cinquantaine de bâtiment sur le secteur :** 18 GWh substitué/an = 3 670 tonnes de CO_2 évités = 1 460 voitures circulant 17 000 km /an **Scénario souhaitable : rénovation BBC de ces mêmes bâtiments :** 25 GWh substitué/an = 5 100 tonnes de CO_2 évités = 2 040 voitures circulant 17 000 km /an

Les quartiers NPRU dispose de 2 points forts sur lequel la ville doit s'investir :

- Les réseaux de chaleur existant qui fournissent 25% de la chaleur sur ces quartiers (hors potentiel de densification)
- La nappe souterraine du Rhône qui permet d'envisager de multiple projet de géothermie sur nappe à l'échelle des réseaux de chaleur, de bâtiments de logements au chauffage collectif ou de bâtiments communaux.

Notons que le maintien des réseaux et leur verdissement a le même impact que le passage en BBC de l'ensemble des rénovations programmées. Il est donc prioritaire de maintenir et densifier les réseaux puis de renforcer les objectifs de rénovations sur les bâtiments non raccordables.

La compilation de ces 3 orientations permettra de réduire d'environ 60% les émissions de CO_2 des quartiers NPRU (11 800 t de CO2 évités = 4700 voitures circulant 17 000 km /an).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

D4.6 OAP Grands Ensembles – AURAV

Les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) prévoient une réduction forte de la consommation des espaces agricoles au bénéfice d'une reconstitution de la ville sur la ville. Elles fixent un cap d'excellence urbaine recherchée concernant le paysage, la trame verte et bleue, la biodiversité, la baisse des émissions de gaz à effet de serre, les énergies renouvelables en capitalisant notamment sur les richesses du territoire qui jouit d'un fort ensoleillement et d'une présence marquante de l'eau, l'architecture, la préservation du patrimoine historique et agricole, ou encore les mobilités alternatives à la voiture particulière. Cf. annexe D4.6

Pour encadrer l'évolution des formes urbaines dans les faubourgs et les grands ensembles, la Ville a souhaité développer des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématiques dans son futur PLU. Celles-ci viendront étayer le règlement et guider les opérateurs et architectes qui devront rendre compatibles leurs projets avec des grands principes de conception urbaine s'inscrivant dans cette recherche d'excellence.

La Ville a par ailleurs mis en place plusieurs périmètres d'études et de sursis à statuer :

- Sur des emprises en friches en cœur du tissu constitué, ceci avec un adossement à l'EPF comme opérateur foncier doté du droit de préemption urbain,
- Sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville et la bande des 300 mètres.

Ce projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du futur PLU peut se résumer par les deux schémas de synthèse ci-dessous.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Mai 2018

Révision du PLU d'AVIGNON

«Réussir la rénovation et l'intégration urbaine et quartiers prioritaires»

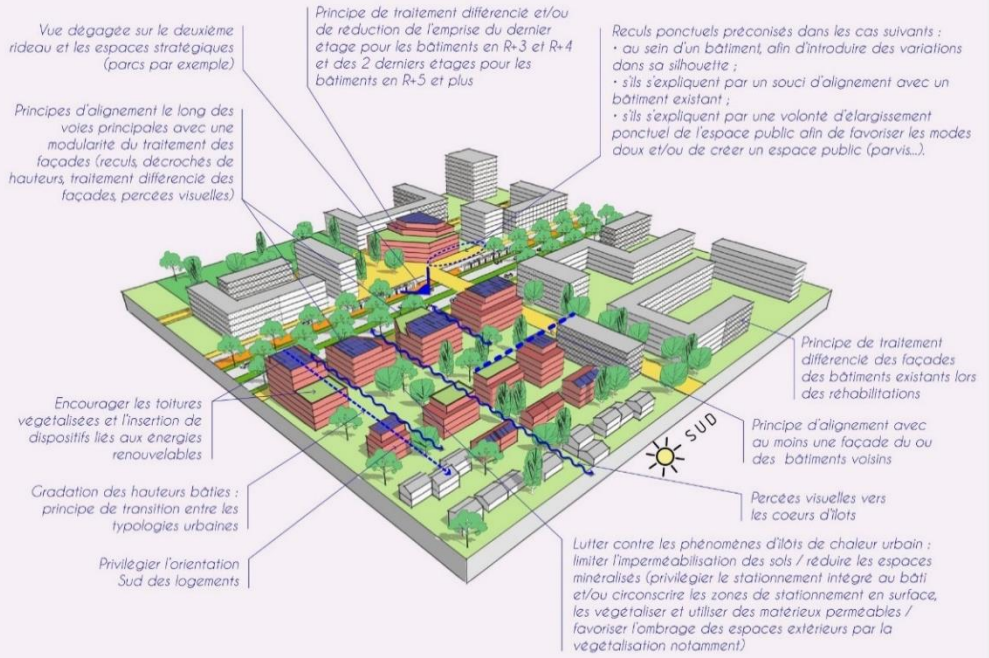
DOCUMENT DE TRAVAIL

VILLE D'AVIGNON

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

ZOOM sur l'OAP formes urbaines «Grands Ensembles»

Synthèse des principes d'aménagement à mettre en oeuvre :



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

INTRODUCTION

Dans le cadre de la révision de son PLU, la ville d'Avignon a fait le choix de s'orienter vers un PLU «nouvelle forme réglementaire» et ainsi profiter des nouvelles possibilités de réglementation et de déclinaison de projets offertes par la réforme de modernisation des PLU.

Le décret issu de cette réforme est entré en vigueur le 1er janvier 2016 et propose **une nouvelle série d'outils réglementaires** mis à la disposition des collectivités territoriales (les outils pré-existants étant conservés et réorganisés thématiquement). Il consacre à la fois les outils du règlement opposables dans un rapport strict de conformité et les OAP plus souples qui s'imposent dans un rapport de compatibilité. Chaque collectivité est alors amenée à s'interroger , au regard de son projet, sur l'équilibre souhaité entre contrainte et incitation, encadrement strict et souplesse…

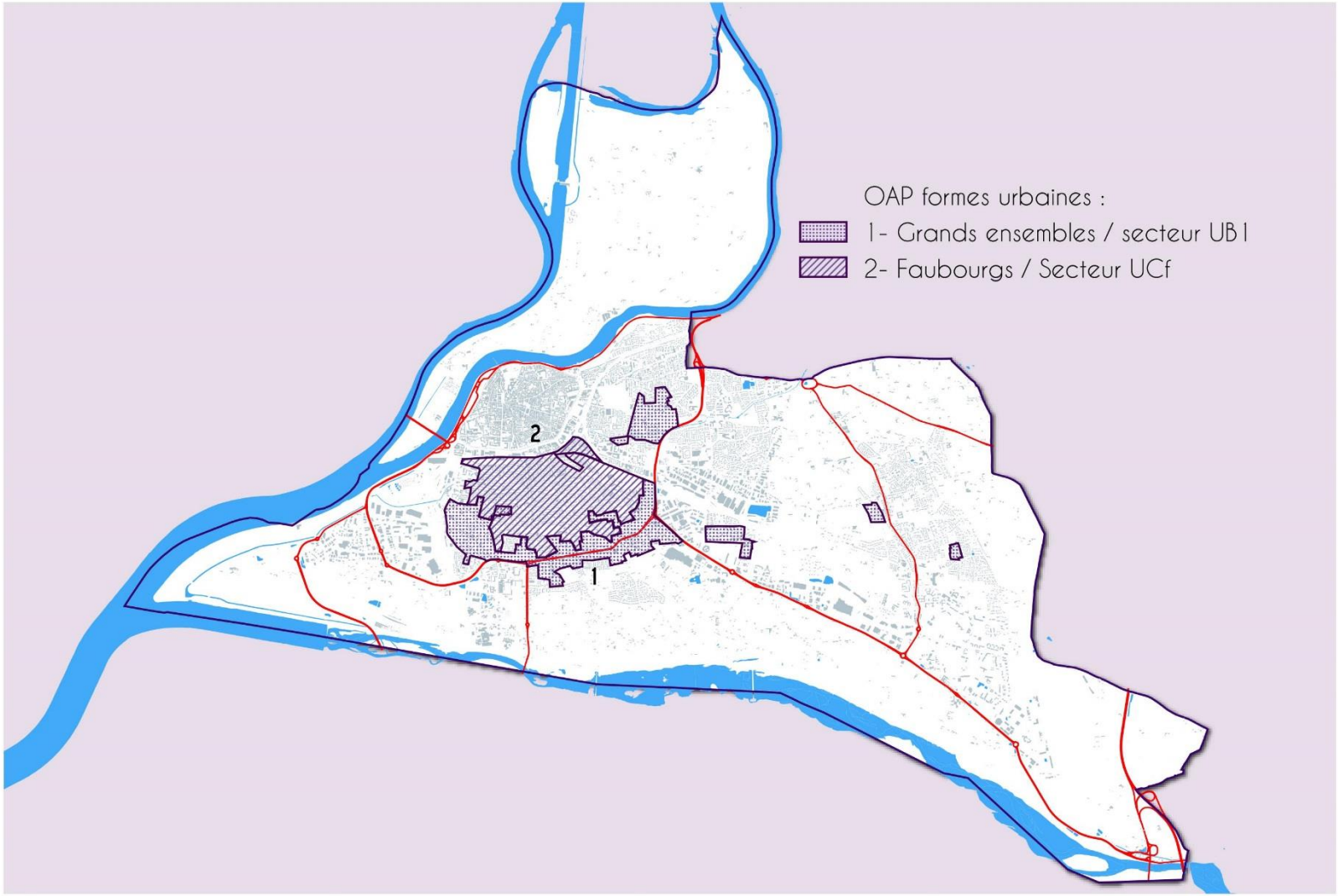
… la ville d'Avignon propose ainsi dans son PLU 3 types d'OAP (qui ne sont pas présentées ici) ; un focus étant réalisé sur les **OAP dites de «formes urbaines»** réalisées sur deux tissus urbains présentant de forts enjeux :

- le tissu des grands ensembles qui présente de forts enjeux en matière de renouvellement urbain, à travers le NPNRU notamment ;
- le tissu des faubourgs, tissu typique de la ville d'Avignon où il s'agira de conserver l'identité propre à ce secteur tout en permettant son évolution .

Nous nous attardons ici plus précisément sur l**'OAP formes urbaines «Grands Ensembles»** et vous présentons la manière dont l'outil OAP permet de répondre, de façon souple et adaptée au contexte urbain, aux objectifs de mise en oeuvre et d'accompagnement des projets de renouvellement des quartiers prioritaires. Cette OAP permet notamment de :

- Assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions
- Rompre l'aspect imposant, uniforme, linéaire et monotone des constructions
- Retrouver une qualité du cadre de vie via un travail sur l'espace public (gestion du stationnement, recréer des perméabilités douces inter-quartiers, des coeurs d'îlot apaisés, des percées visuelles, …)
- Créer des lieux de vie agréables et ainsi lutter contre la vacance (ensoleillement optimal des pièces de vie, confort d'été, espaces privatifs extérieurs, …)
- Des principes de conception bioclimatique (orientation du bâti, végétalisation, intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable, …)
- …

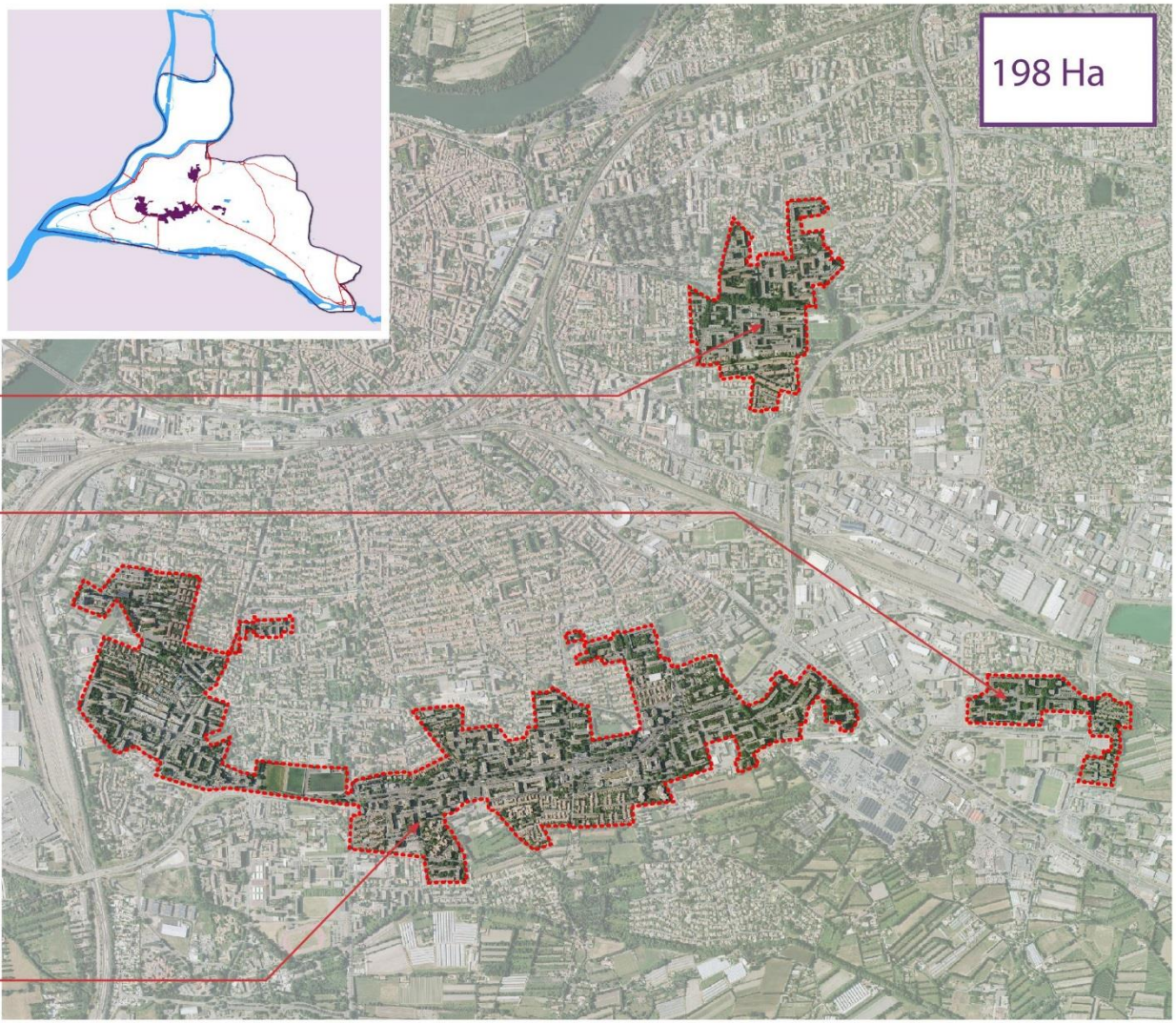
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Secteur UB1 - OAP formes urbaines



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Des quartiers résidentiels très denses, minéraux et devant généralement faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Avignon est passée d'une population de 60 000 habitants au début des années 1950 à 90 000 habitants au milieu des années 1970. Comme dans la plupart des villes françaises, l'afflux de population mêlé aux nouvelles attentes en matière de confort a imposé un effort de production de logements sans précédent qui s'est traduit par la construction de grands ensembles de logements en périphérie de la ville.

L'évolution sociale de ces quartiers, destinés initialement à l'accueil de classes moyennes et des rapatriés d'Afrique du Nord, a rapidement nécessité une intervention publique massive, dès la fin des années 1970.

De nombreux dispositifs de la politique de la ville se sont ainsi succédés sur ces secteurs.

Une grande partie de ces quartiers est aujourd'hui concernée par le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU).

Ces quartiers sont majoritairement résidentiels, bien équipés en services publics et accueillent quelques centralités commerciales.

IMPLANTATIONS BÂTIES :

Ces quartiers accueillent différentes typologies de bâtiments ayant chacune son propre fonctionnement, du fait de l'organisation des îlots et des accès. On distingue notamment les bâtiments dont l'implantation «dessine» une cour intérieure, les barres linéaires et les tours. Chaque typologie implique une relation spécifique des habitants aux espaces extérieurs.

En fonction des quartiers, les alignements bâtis sont plus ou moins respectés (alignements le long de la rocade par exemple mais absence d'alignement sur les quartiers Nord-Est).

Les implantations et formes bâties engendrent des vides urbains importants qui correspondent à un espace public quasiment entièrement dédié au stationnement et qui renvoie une image dégradée de ces quartiers.

Enfin on note que des zones pavillonnaires sont souvent créées à proximité immédiate de ces quartiers, sans aucune transition urbaine.

GABARITS :

Ils sont très hétérogènes et varient du R+3 au R+12.

ESPACES EXTÉRIEURS :

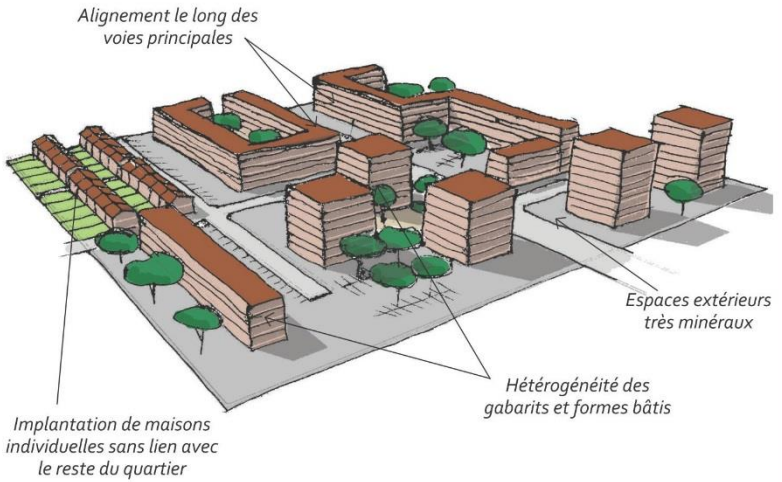
Ils sont très minéraux mais on observe la présence d'arbres à grand développeemnt à valoriser.

DESSERTE / FONCTIONNEMENT

La trame viaire sur ces quartiers est généralement peu lisible et le plan de circulation difficilement compréhensible. Ceci s'explique par la présence d'impasses et de nombreux sens uniques. Sur certains quartiers, la trame viaire n'est pas rectiligne et implique de réaliser de nombreux détours du fait des implantations et formes bâties.

Les modes doux sont généralement peu valorisés.

Schéma type de l'implantation bâtie :



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ENJEUX

Les enjeux sur ces secteurs sont multiples : tranquillité publique, mixité fonctionnelle et sociale, qualité du cadre de vie... Ils sont notamment traités dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et du Contrat de Ville.

Cette OAP ne traite pas de l'ensemble de ces problématiques, elle a pour objectif principal d'encadrer le développement urbain de ces secteurs et d'accompagner les porteurs de projets à travers des préconisations qui devront permettre de :

- Créer des transitions avec les quartiers environnants ;
- Retrouver une lisibilité en travaillant notamment sur les alignements et la création de perspectives visuelles ;
- Retrouver une qualité du cadre de vie via un travail sur la place du stationnement, la création d'espaces végétalisés...

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La volumétrie des constructions sera adaptée à leur situation urbaine et se caractérisera par une modularité qui concernera à la fois les hauteurs des bâtiments et le traitement des façades.

HAUTEUR

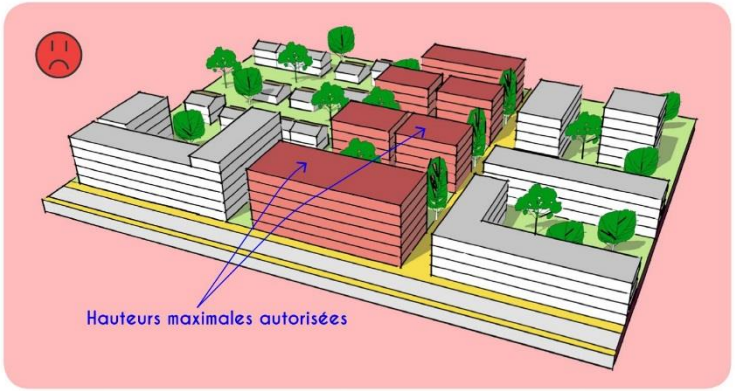
- le long de la rocade Charles de Gaulle, les hauteurs des bâtiments devront être cohérentes avec la largeur de la voie. Elles seront comprises entre 14 et 28 m (R+4 et R+8) ;
- le long des voiries principales (avenues Monclar, Allende, Coubertin et de la Folie), les hauteurs seront comprises entre 11 et 19 m (R+3 et R+5) ;
- sur le reste du secteur, les hauteurs seront comprises entre 5 et 16 m (R+1 et R+4).

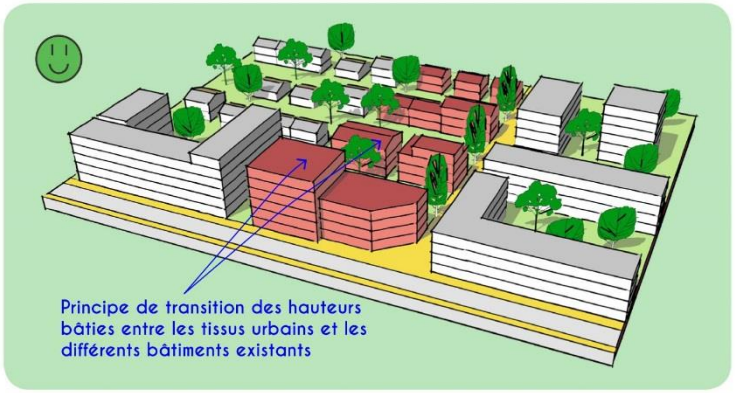
Les hauteurs ci-dessus ainsi que les principes de modularité des façades et d'implantation des bâtiments (ci-après) ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Les installations produisant des énergies renouvelables ainsi que les infrastructures nécessaires à la réalisation de toitures végétalisées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.

Afin d'assurer la transition entre les différents tissus urbains et de manière à atténuer les ruptures de hauteurs entre des bâtiments voisins, une gradation des hauteurs des bâtiments est préconisée entre les différentes typologies de tissus urbains et de bâtiments. Un principe de transition entre les hauteurs bâties sera recherché :

Schémas illustrant le principe de gradation des hauteurs bâties entre différentes typologies de tissus urbains et/ou de bâtiments :





DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

MODULARITÉ

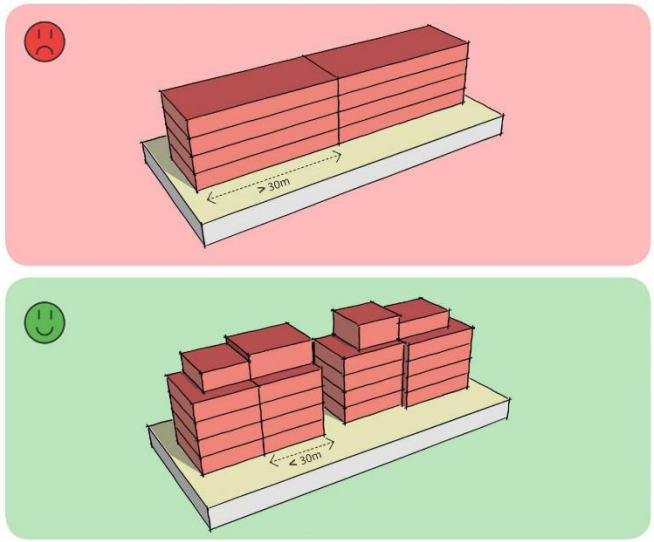
Une modularité de hauteur et de traitement de façade est demandé afin de :

- rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- créer un rythme de façades sur rues ;
- créer des vues sur les cœurs d'îlots ;
- traiter de façon originale les angles d'îlots.

Ainsi les principes qui s'appliquent afin de répondre à ces objectifs de modularité sont :

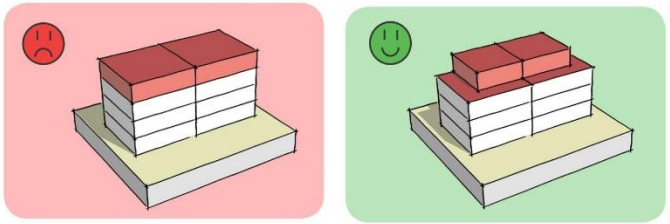
- lorsqu'un linéaire de façade d'une ou de plusieurs constructions nouvelles sera supérieur à 30m, un traitement différencié des façades est demandé et pourra s'accompagner de décrochés de hauteurs et/ou de retraits et/ou de percées.

Schémas illustrant le principe de modularité de traitement des façades :



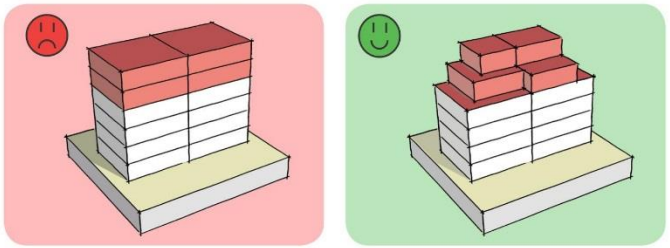
- une réduction de l'emprise du dernier niveau est préconisée sur les bâtiments de 3 et 4 étages, afin d'introduire des variations dans la silhouette générale de la construction :

Schémas illustrant le principe de réduction de l'emprise du dernier étage :

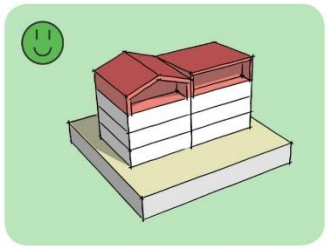


- une réduction de l'emprise des deux derniers niveaux est préconisée sur les bâtiments de 5 étages et plus :

Schémas illustrant le principe de réduction de l'emprise des 2 derniers étages :



- Une absence de réduction de l'emprise du ou des derniers étages peut être tolérée dès lors que le projet architectural le justifie et que le (pour les R+3 ou R+4) ou les 2 derniers étages (pour les R+5 et plus) font l'objet d'un traitement différencié (forme, matériaux) et qualitatif.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Dans le cadre de la réhabilitation de constructions existantes, un traitement différencié des bâtiments est préconisé. Le traitement architectural devra être adapté aux singularités de chaque construction : orientations, typologies, usages...

Dans le cas de bâtiments ayant un linéaire de façade très important (supérieur à 50m), un séquençage du traitement des façades est conseillé :

Schémas illsutrant le principe de traitement différencié des constructions existantes :





De plus, afin d'atténuer l'aspect monolithique de certains bâtiments existants, de recréer de perméabilités pour les modes actifs et de créer des percées visuelles sur les coeur d'îlots, un fractionnement de certains bâtiments est également conseillé :

Schéma illsutrant le principe de fractionnement d'un bâtiment existant :



IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET ORIENTATION DES FAÇADES

Afin de recomposer une façade urbaine le long de la rocade Charles de Gaulle et des voiries principales (avenues Monclar, Allende, Coubertin et de la Folie) :

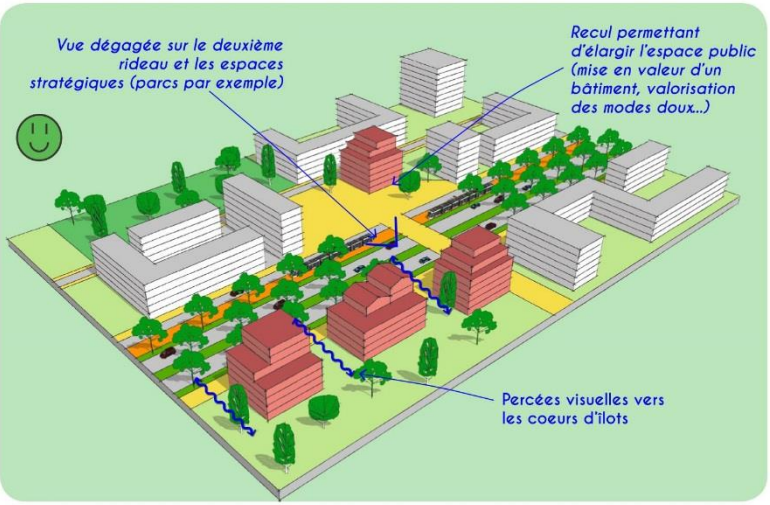
- les nouveaux bâtiments devront présenter une façade animée le long de la rocade Charles de Gaulle et des voiries principales (ouvertures, accès principaux des commerces et équipements, pour les commerces : enseignes intégrées à la façade...) ;
- les bâtiments seront implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

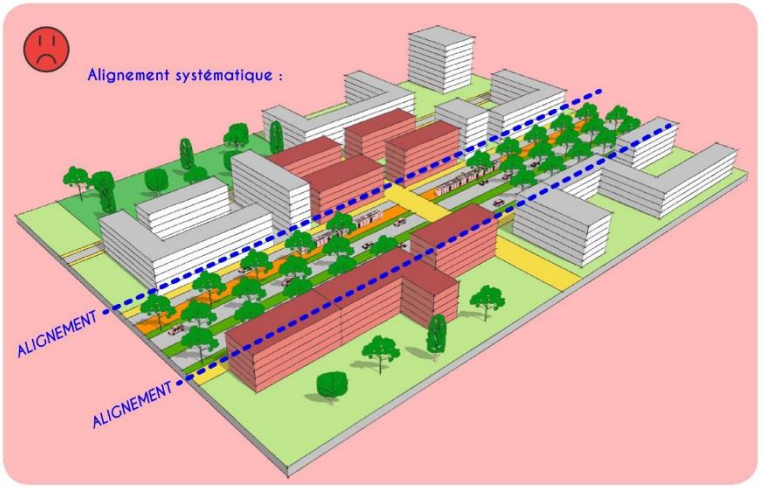
Des retraits sont cependant recommandés dans les cas suivant :

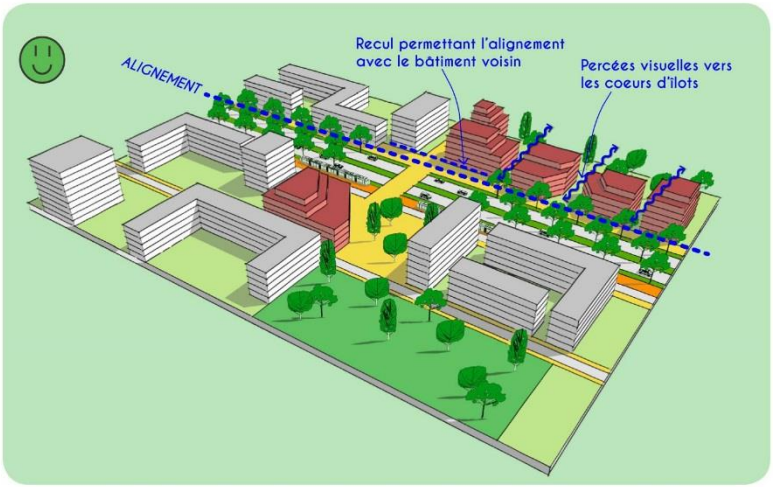
- au sein d'un bâtiment, afin d'introduire des variations dans sa silhouette ;
- s'ils s'expliquent par un souci d'alignement avec un bâtiment existant ;
- s'ils s'expliquent par une volonté d'élargissement ponctuel de l'espace public entre la rocade et le bâtiment afin de favoriser les modes doux et/ou de créer un espace public (parvis...).

Afin de rompre l'aspect très linéaire et monotone des façades situées de part et d'autre de la rocade, l'implantation des bâtiments devra permettre de conserver ou créer des percées visuelles vers les coeurs d'îlots et/ou vers le tissu urbain et les espaces publics du second rideau.



Schémas illustrant le principe d'implantation des bâtiments le long des voies principales (dont la rocade) :





DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

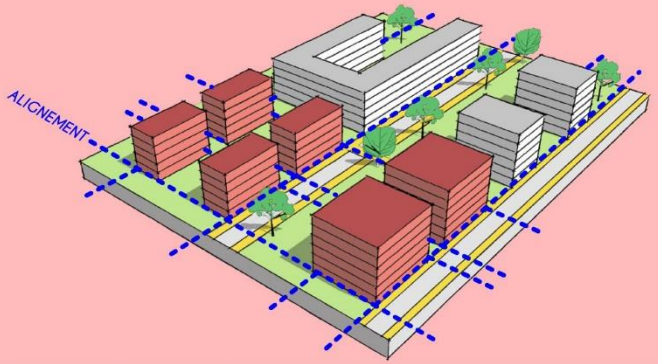
Un principe d'alignement avec au moins une façade du ou des bâtiments voisins est préconisé, ceci afin de :

- créer ou préserver les perspectives visuelles et éviter la création de recoins (qui peuvent engendrer des problématiques de tranquillité publique) ;
- permettre la création d'axes de circulation (piétons et/ou ouverts aux véhicules) lisibles et continus et éviter la création d'impasses.

Afin de rompre la monotonie d'un alignement trop systématique et de créer un rythme le long des espaces publics, des retraits ou avancées par rapport aux bâtiments voisins sont préconisés dès lors qu'ils répondent à un enjeu urbain (création d'un parvis, d'une promenade piétonne, densification d'un espace délaissé...).

Schémas illustrant le principe d'alignement avec au moins une façade du ou des bâtiments voisins :

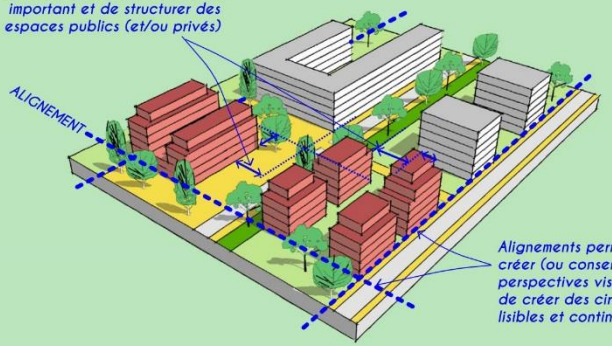
Alignement systématique avec les différentes façades des bâtiments voisins :
- Monotonie du linéaire de façades ;
- Ne permet pas de s'adapter au contexte urbain (création d'espaces publics sur des secteurs stratégiques / densification d'espaces délaissés...)



Absence d'alignement :
- Absence de perspective visuelle ;
- Création de recoins ;
- Création d'impasses et trame viaire peu lisible



Retraits permettant de rompre la monotonie d'un linéaire trop important et de structurer des espaces publics (et/ou privés)

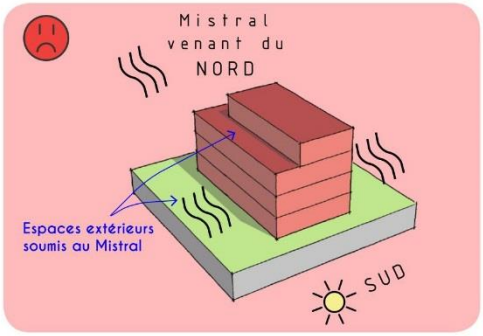


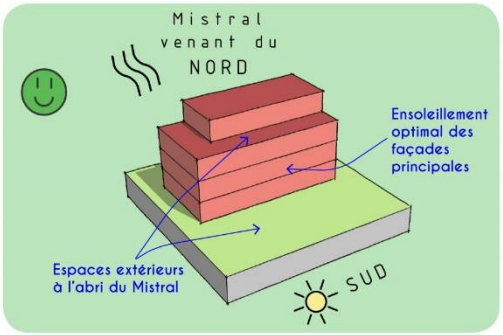
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

L'orientation sud des façades principales des nouveaux bâtiments accueillant des logements (collectifs ou individuels) est à privilégier, ceci afin de permettre un ensoleillement optimal des pièces de vie et de protéger les espaces extérieurs du Mistral. Le confort d'été des habitations devra toutefois être assuré à travers, par exemple, la mise en place de dispositifs de type brise-soleil.

Une orientation différente peut toutefois être tolérée dès lors qu'elle s'explique par le contexte urbain (volonté d'alignement le long d'une voie ou avec un bâtiment existant...).

Schémas illustrant le principe d'orientation sud des bâtiments accueillants des logements :



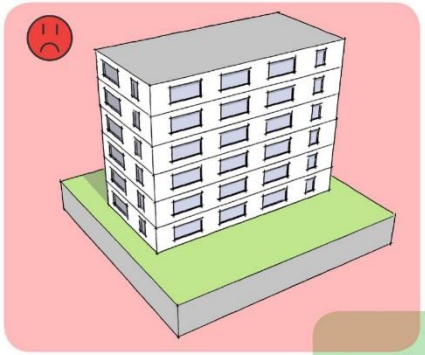


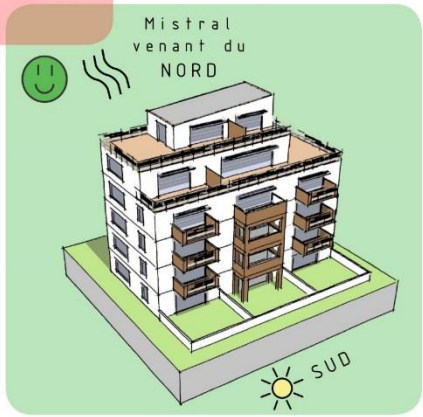
ESPACES EXTÉRIEURS DES LOGEMENTS

Pour les constructions nouvelles, chaque logement devra disposer d'au moins un espace privatif individuel de type terrasse et/ou jardin. Ces espaces devront s'intégrer harmonieusement à l'architecture du bâtiment.

Une orientation sud de ces espaces sera à privilégier afin, notamment, de les protéger du Mistral.

Schémas illustrant le principe de création d'un espace extérieur privatif par logement :





DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TRAITEMENT DE LIMITES

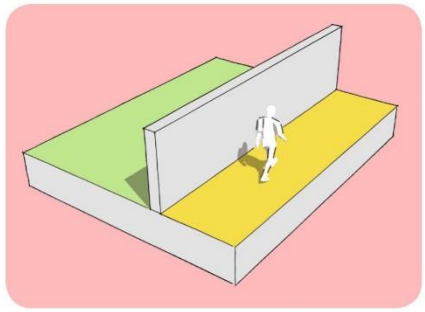
Le traitement des limites séparatives (entre deux parcelles privées ou avec l'emprise publique) devra être qualitatif et faire l'objet d'un accompagnement paysager afin de renforcer la présence végétale et de participer à la qualité du cadre de vie.

Les principes qui s'appliquent afin de répondre à cet objectif de qualité sont :

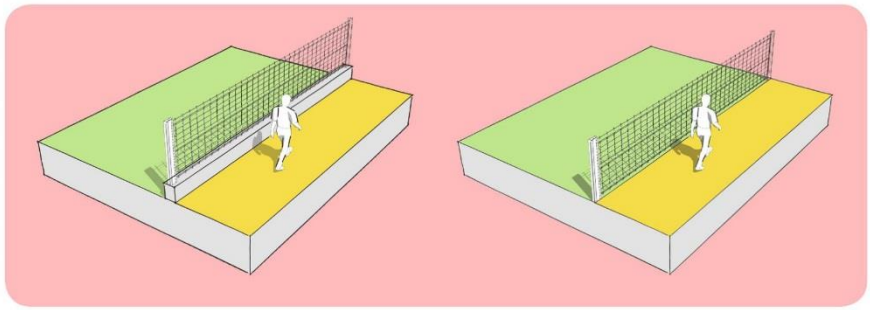
- Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières seront réalisées avec des matériaux qualitatifs et devront permettre de conserver une certaine perméabilité visuelle (les murs pleins ainsi que les grillages à simple torsion sont notamment à proscrire) ;
- Les clôtures seront, de manière privilégiée, accompagnées par des haies végétales. La constitution des haies devra présenter une variété dans les essences utilisées afin de participer à la biodiversité sur le secteur et d'éviter les «murs verts» uniformes ;
- La réalisation de noues ou de buttes plantées en lieu et place d'une clôture est recommandée.

Schémas illustrant le principe de traitement qualitatif des limites séparatives :

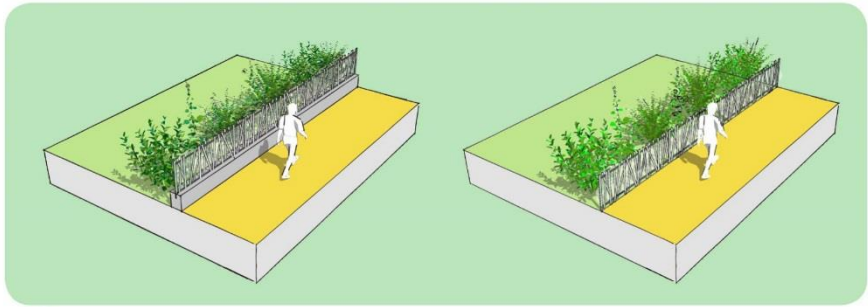
Mur plein ne permettant pas de conserver des perméabiltés visuelles



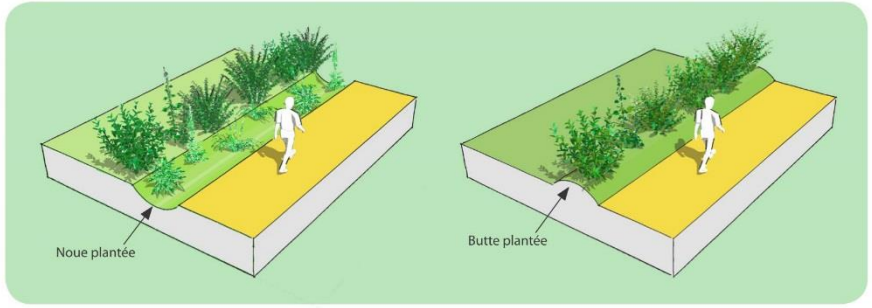
Muret surmonté d'une grille ou grillage sans accompagnement paysager



Grille ou muret surmonté d'une grille accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées

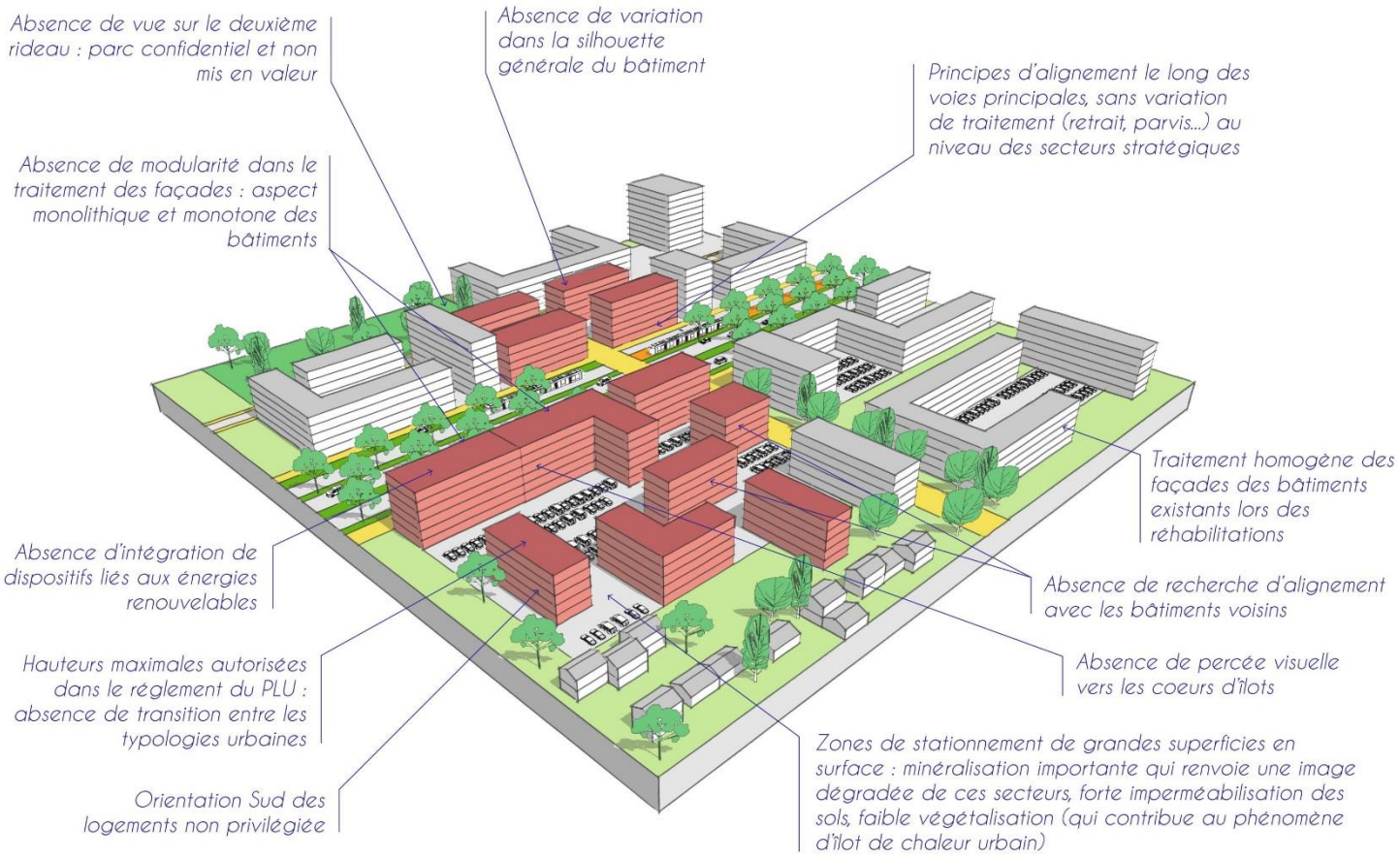


Noue plantée accompagnée par une haie ou butte plantée



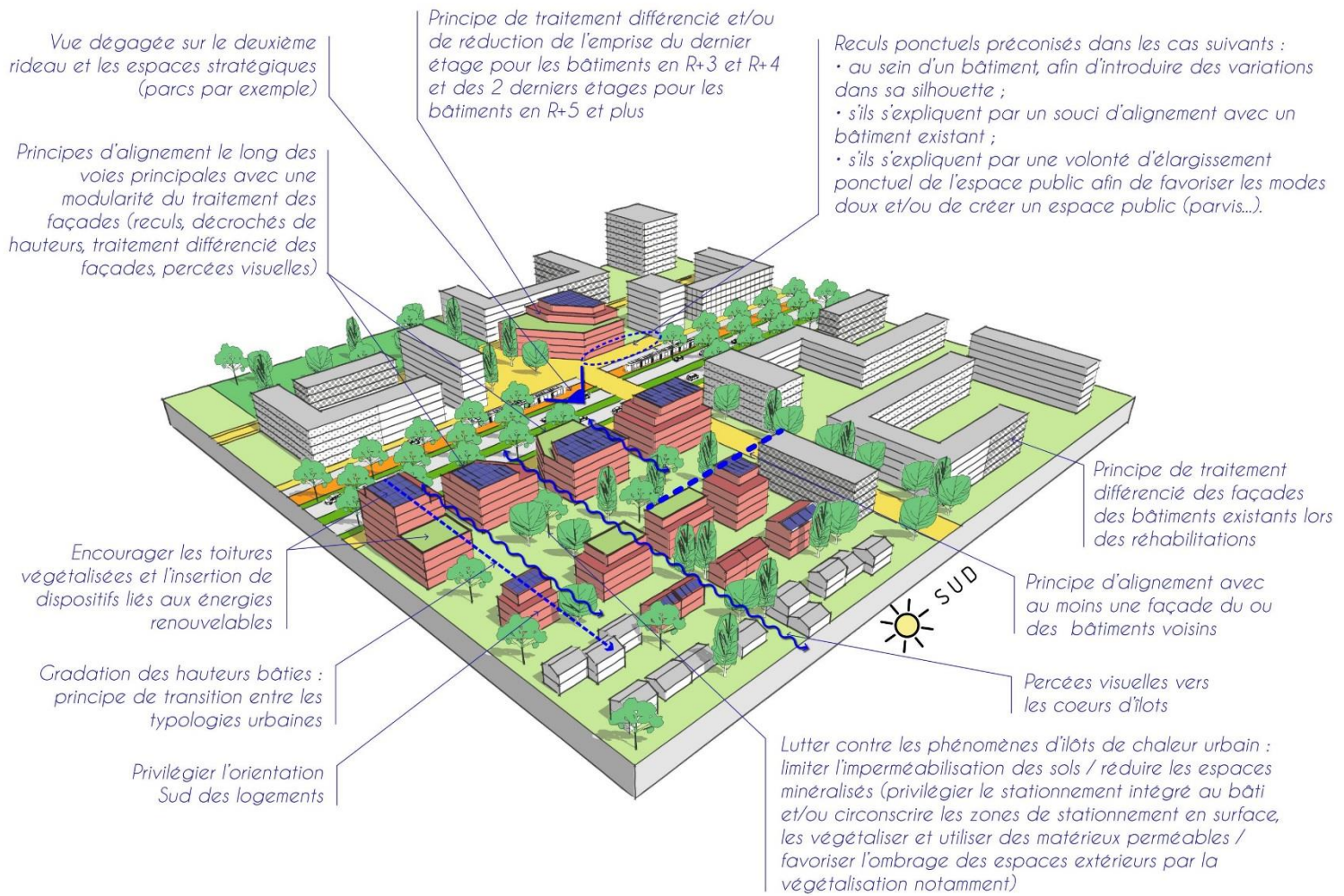
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Principes d'aménagement à ne pas reproduire :



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Synthèse des principes d'aménagement à mettre en oeuvre :



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

D4.7 Les écoquartiers mitoyens du NPNRU

ANNEXE D4.7 – Les écoquartiers mitoyens du NPNRU

L'éco-quartier JOLY JEAN

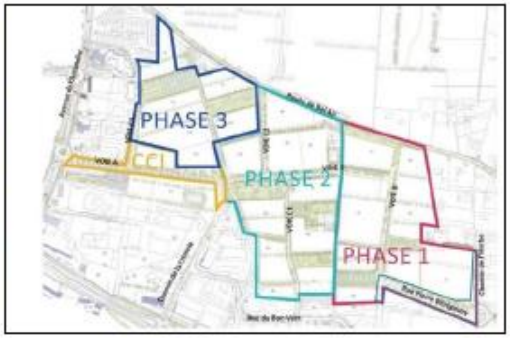
- En frange immédiate sud, des quartiers de grands ensembles situés le long de la rocade.
- 34 hectares
- Projet qui prévoit la création de 920 logements dont 20% de logements sociaux. Le chantier des opérations est enclenché par Eiffage pour le démarrage de la résidence intergénérationnelle.
- Un plan masse qui a évolué de manière à s'inscrire en cohérence avec les orientations du projet NPNRU
- Un vaste parc central, long d'environ 1,5 kilomètres d'Est en Ouest, offrant une continuité paysagère de déplacements doux de la place des Olivades (station de tramway « Stade ») jusqu'à Cap Sud et Saint Chamand
- Livraison du siège de Pôle Emploi en 2017, à proximité de la résidence Trillade et de la CPAM

Le développement de la partie OUEST de la ZAC Joly Jean au sud de l'école des olivades accompagnera la première phase du NPNRU avant le début de la commercialisation des premiers fonciers. La signature de l'acte de vente avec Eiffage est en cours de préparation, cette opération vise la réalisation d'une mixité de produits logements, ouverts sur le quartier (absence de clôture).

Le quartier méditerranéen durable BEL AIR

- 25 hectares
- En frange Est de Saint Chamand
  Une réflexion d'ores et déjà engagée pour réussir l'articulation de la ZAC avec le quartier de Saint Chamand (au-delà du calendrier NPNRU)
- Projet qui prévoit la création de 814 logements dont 20% de logements sociaux, deux équipements scolaires (dont 1 en cours de construction), l'extension campus de la CCI, quelques commerces de proximité
- Trois phases de développement envisagées. La phase 3 plus proche du site NPNRU devrait sortir après la réalisation du projet NPNRU.





DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

AVIGNON

CONTRAT CADRE D'ETUDES COMMERCIALES

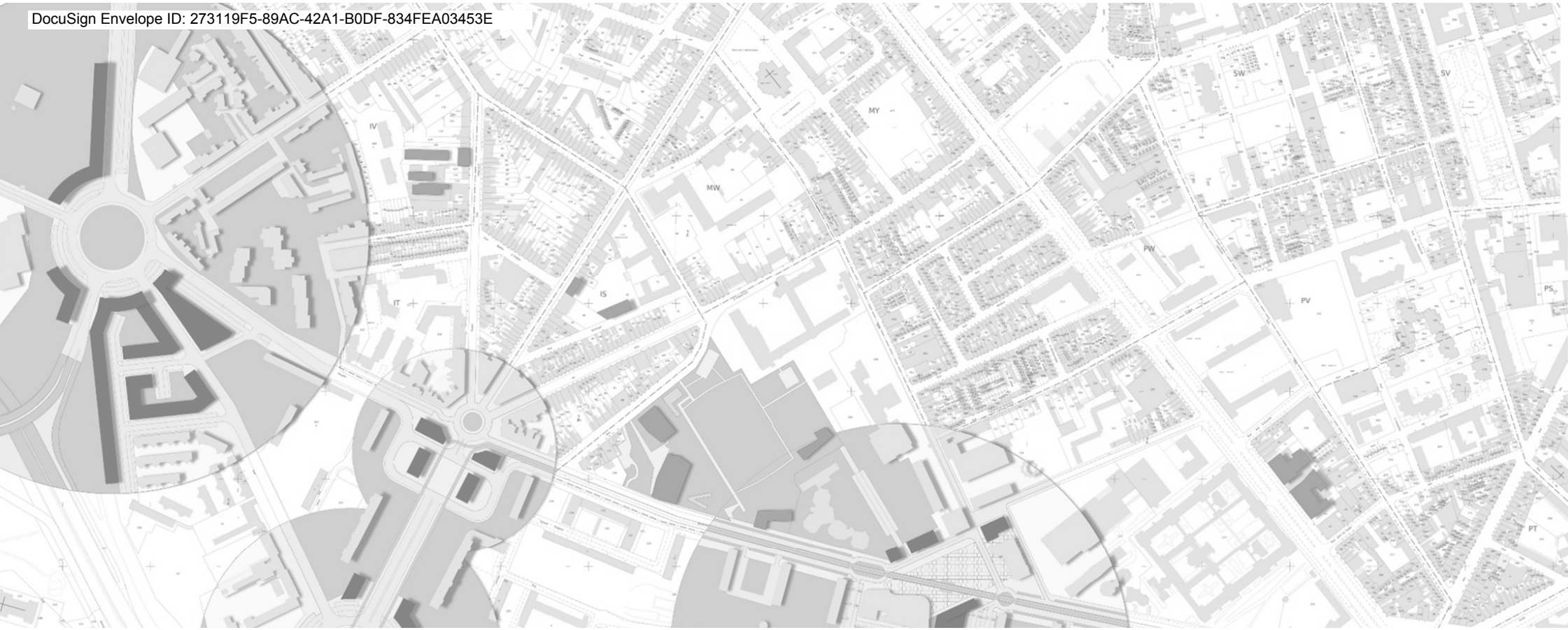
DOCUMENT DE SYNTHESE & PRESENTATION

QIN « Quartiers Sud »

Centre commercial des Olivades
Centre commercial de la Barbière

Novembre 2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Etat des lieux et analyse de l'environnement commercial

Analyse du potentiel commercial du site

Enquêtes

Programmation commerciale et synthèse

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

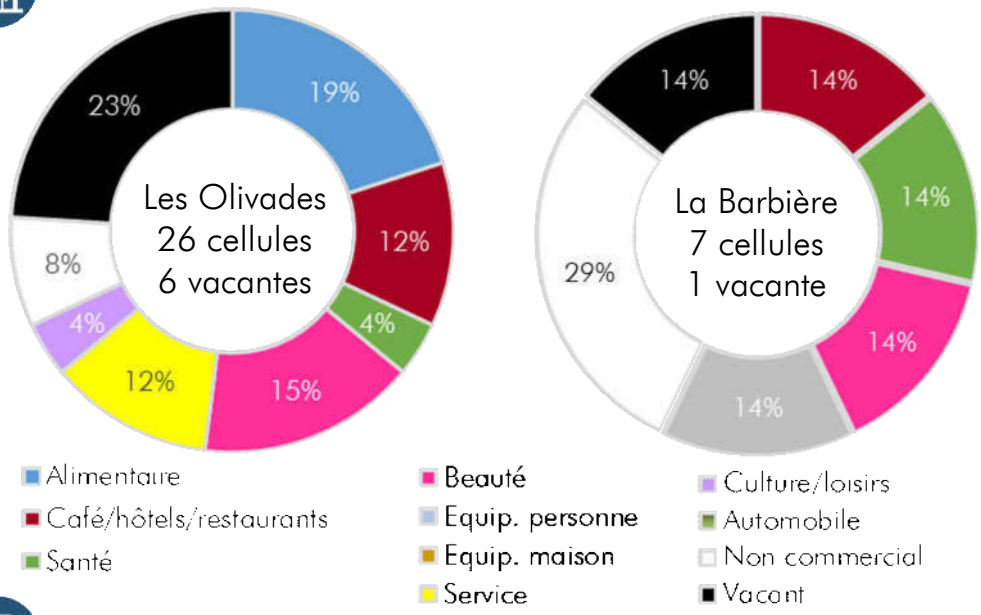
FICHE D'IDENTITE

CC des Olivades / CC de la Barbière – Avignon (Vaucluse, 84)

Chiffres clés

	Quartiers Sud Données 2013	Avignon Données 2014
Population	17 186 hab.	92 209 hab.
Densité - nombre d'habitants par km²	14 212 hab./km²	1 427 hab./km²
Taux de pauvreté	53%	31%
Ménages locataires	84%	62%
	Données 2011	Données 2014
Moins de 14 ans	25%	19%
Ménages recevant au moins une allocation chômage	27%	n.c.
	Données 2013	Données 2014
Revenu disponible médian par unité de consommation	11 722 €	15 887 €

Armature commerciale



Localisation



Illustrations


CC des Olivades




CC de la Barbière

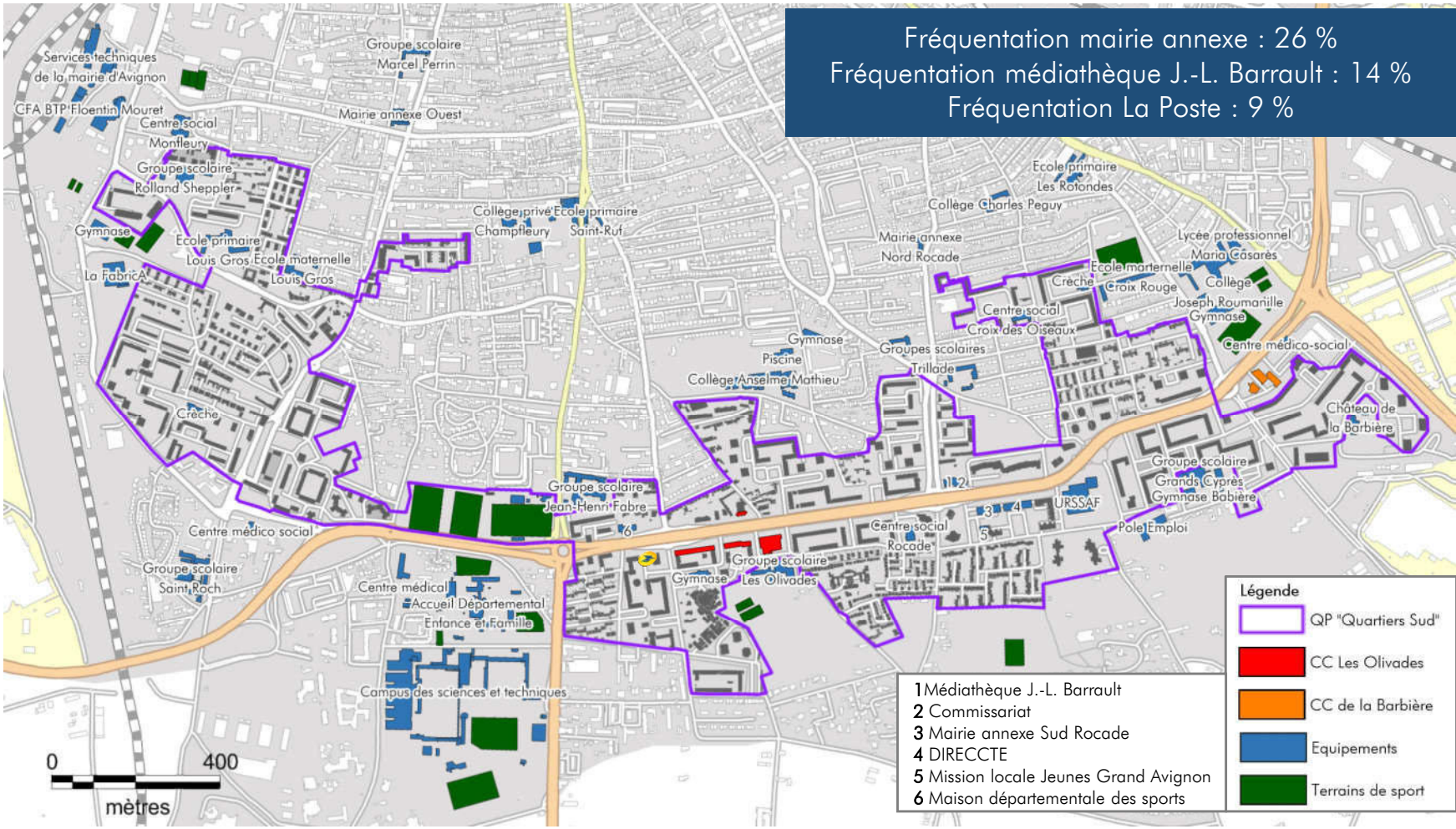
Observations

- 2 polarités positionnées aux abords de la Rocade Charles de Gaulle, une route très fréquentée par les automobilistes et les camions. Les commerces s'adressent néanmoins aux habitants du quartier.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UN QUARTIER FOURNI EN EQUIPEMENTS RAYONNANT À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

- Groupes scolaires Jean-Henri Fabre, des Olivades, Croix Rouge, le groupe scolaire Grand Cyprès, le collège Joseph Roumanille, le lycée professionnel Maria Casarès. Plus de 2 500 élèves sur le quartier.



Sources d'emplois à proximité des sites étudiés

Maison départementale des sports
DIRECCTE
Bibliothèque JL Barrault
URSSAF
Groupes scolaires, collège, lycée
Equipements sociaux

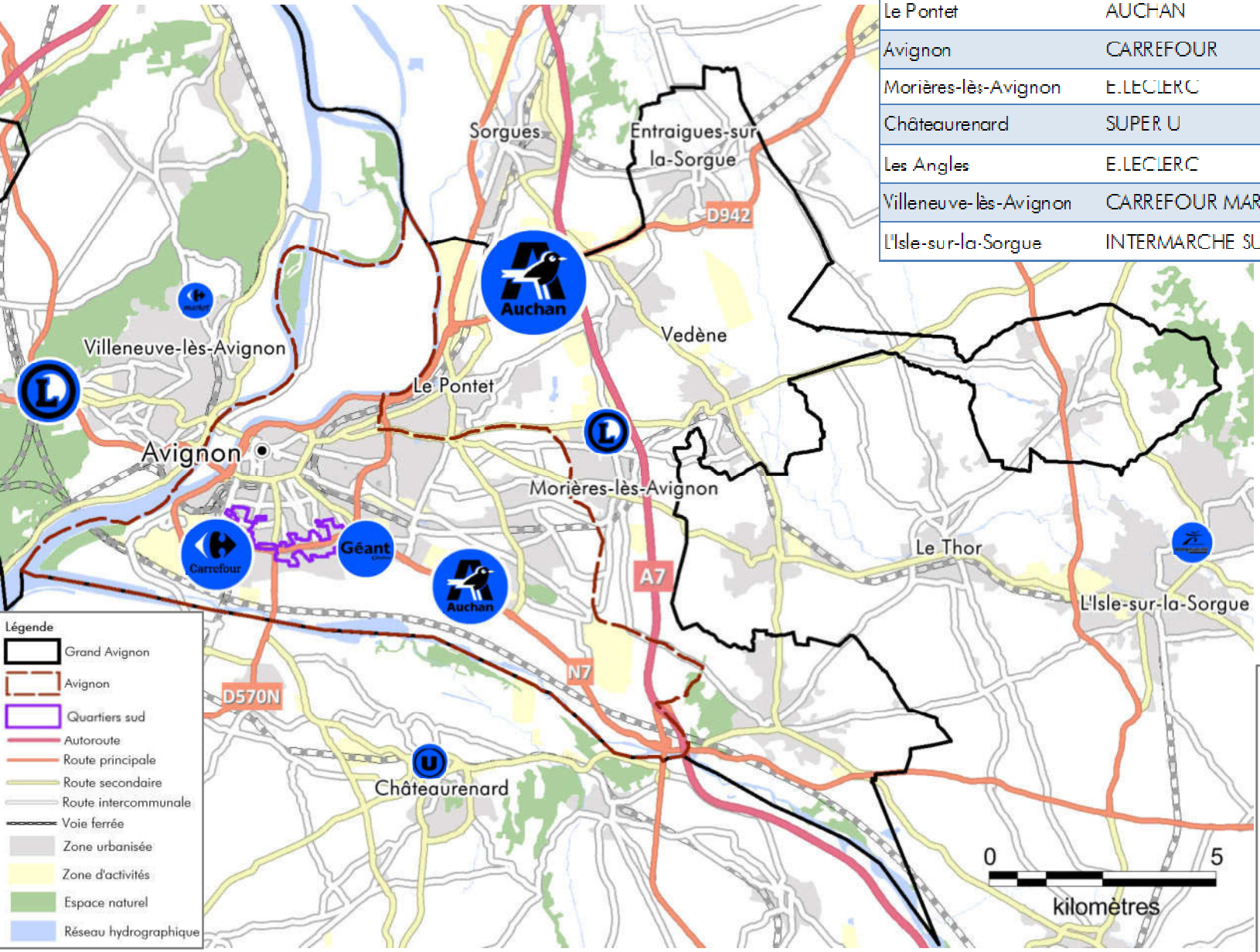
	Quartiers Nord-Est		Quartiers Sud		Avignon		Grand Avignon	
	Nombre	*Densité pour 1 000 hab.*	*Nombre*	*Densité pour 1 000 hab.*	*Nombre*	*Densité pour 1 000 hab.*	*Nombre*	*Densité pour 1 000 hab.*
Enseignement du 1er degré	5	0,5	17	0,7	64	0,7	117	0,6
Enseignement du 2e degré	1	0,1	5	0,2	30	0,3	39	0,2
Enseignement supérieur	0	0,0	4	0,2	50	0,5	51	0,3
Services aux particuliers	200	19,8	419	16,2	2 336	25,4	4 561	23,7
Etablissements de santé	8	0,8	27	1,0	139	1,5	236	1,2
Sports, loisirs et culture	9	0,9	26	1,0	132	1,4	335	1,7

Source : Insee, Base permanente des équipements en 2015, Population 2014 pour quartiers, Population 2015 pour Avignon et Grand Avignon.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE D'ENSEIGNES D'HYPERMARCHÉS AUTOUR D'AVIGNON

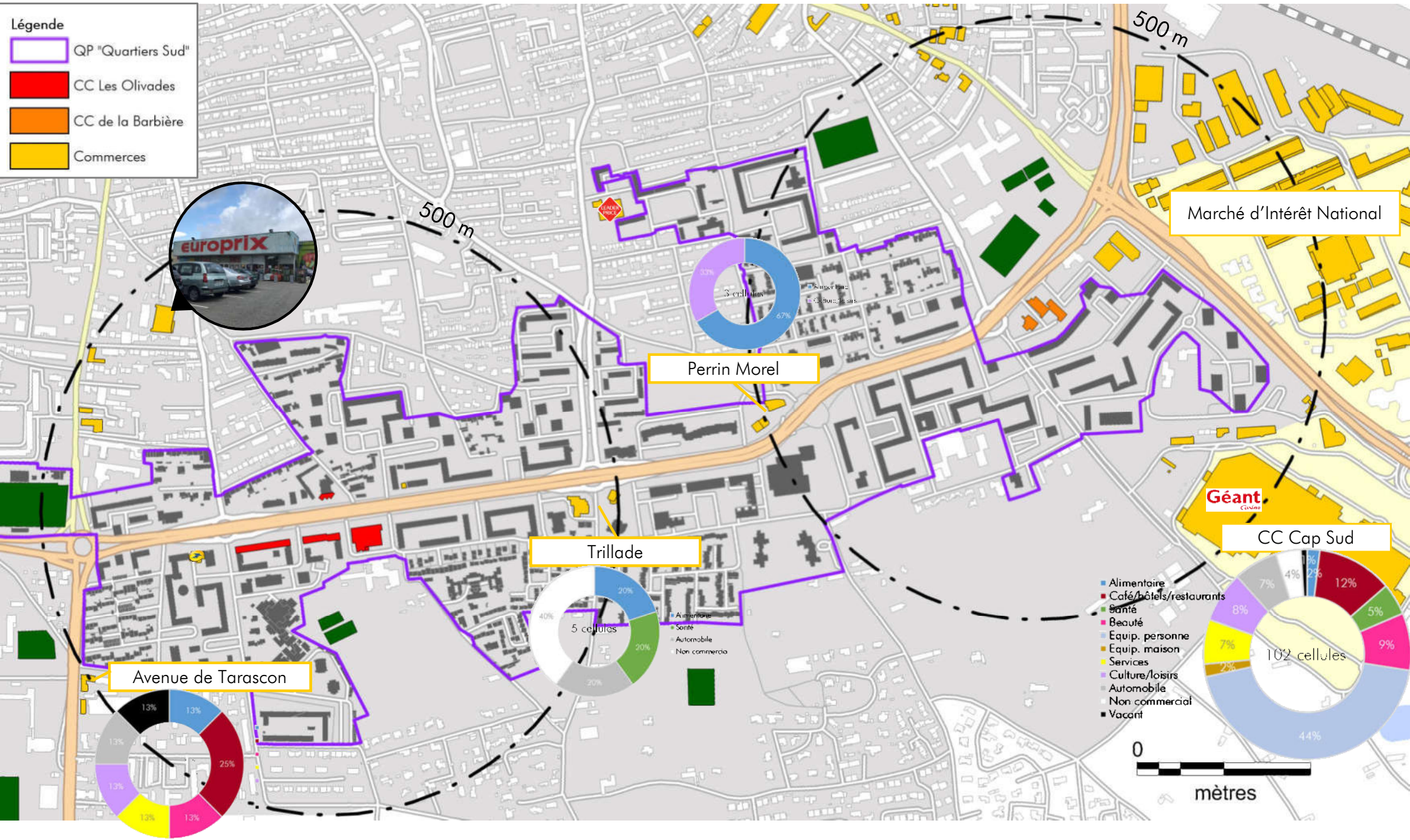
Commune	Enseigne	Surface de vente	Distance avec Quartier Sud
Avignon	GEANT CASINO	5 798 m²	1,6 km - 4 minutes
Avignon	AUCHAN	9 867 m²	3,7 km - 7 minutes
Le Pontet	AUCHAN	17 924 m²	8,4 km - 10 minutes
Avignon	CARREFOUR	8 718 m²	5,4 km - 12 minutes
Morières-lès-Avignon	E.LECLERC	3 940 m²	8,3 km - 12 minutes
Châteaurenard	SUPER U	2 641 m²	9,3 km - 16 minutes
Les Angles	E.LECLERC	7 450 m²	8,9 km - 18 minutes
Villeneuve-lès-Avignon	CARREFOUR MARKET	2 647 m²	11,5 km - 18 minutes
L'Isle-sur-la-Sorgue	INTERMARCHE SUPER	3 265 m²	26,0 km - 30 minutes



L'offre d'hypermarchés autour d'Avignon est détenue par une diversité d'enseignes laissant le choix au consommateur. Cependant, seul Auchan Le Pontet propose un très grand format de surface de vente.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

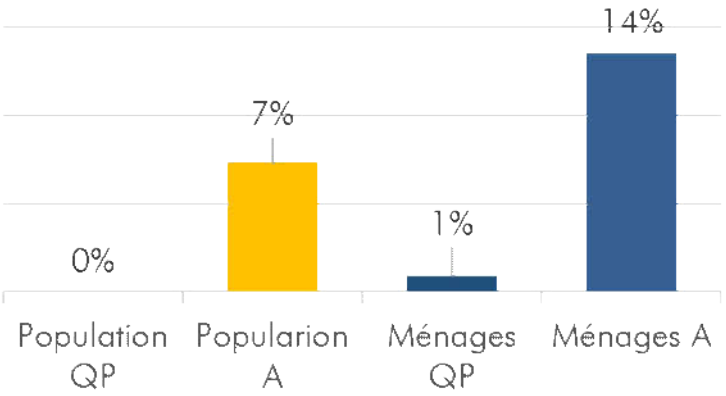
UN SECTEUR BIEN POURVU EN COMMERCES : UNE FORTE CONCURRENCE FACE AUX POLARITÉS ÉTUDIÉES



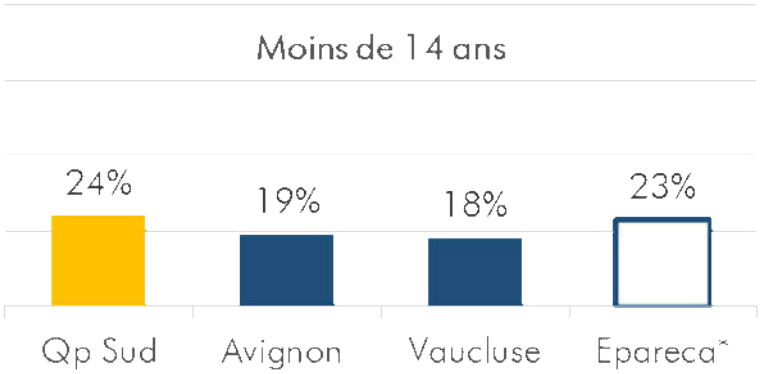
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UN QUARTIER STABLE & EN DEVENIR, UNE POPULATION JEUNE ET FAMILIALE

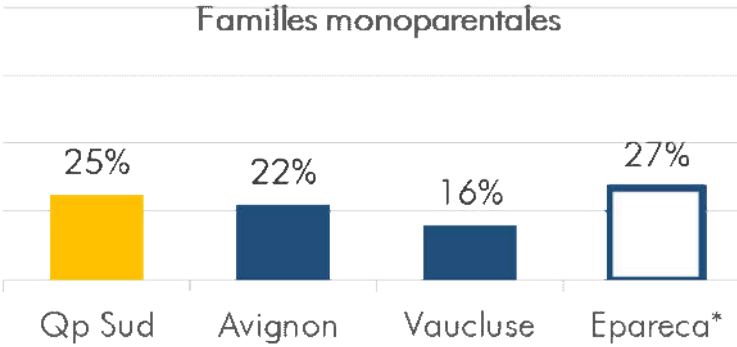
Evolution population / ménages 1999 et 2014



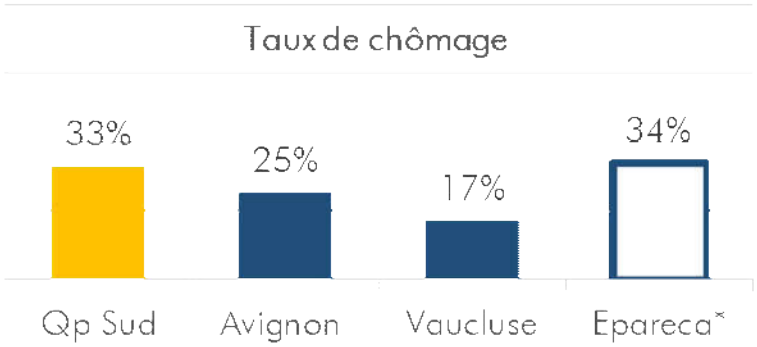
Moins de 14 ans



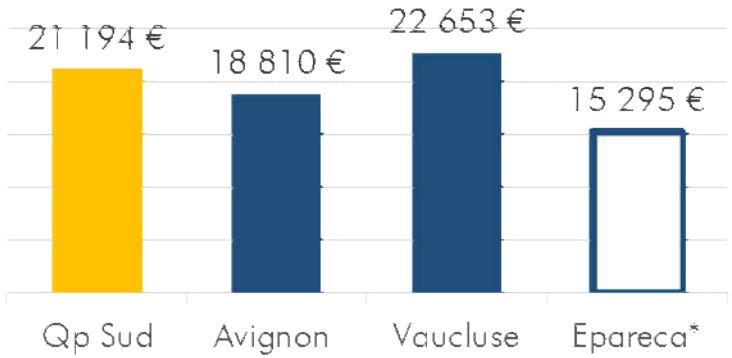
Familles monoparentales



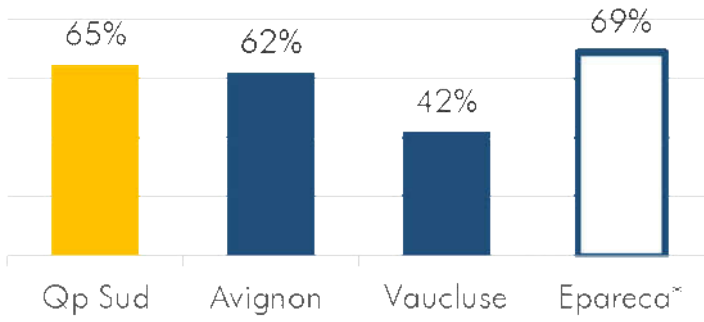
Taux de chômage



Revenus moyens annuels par foyer fiscal

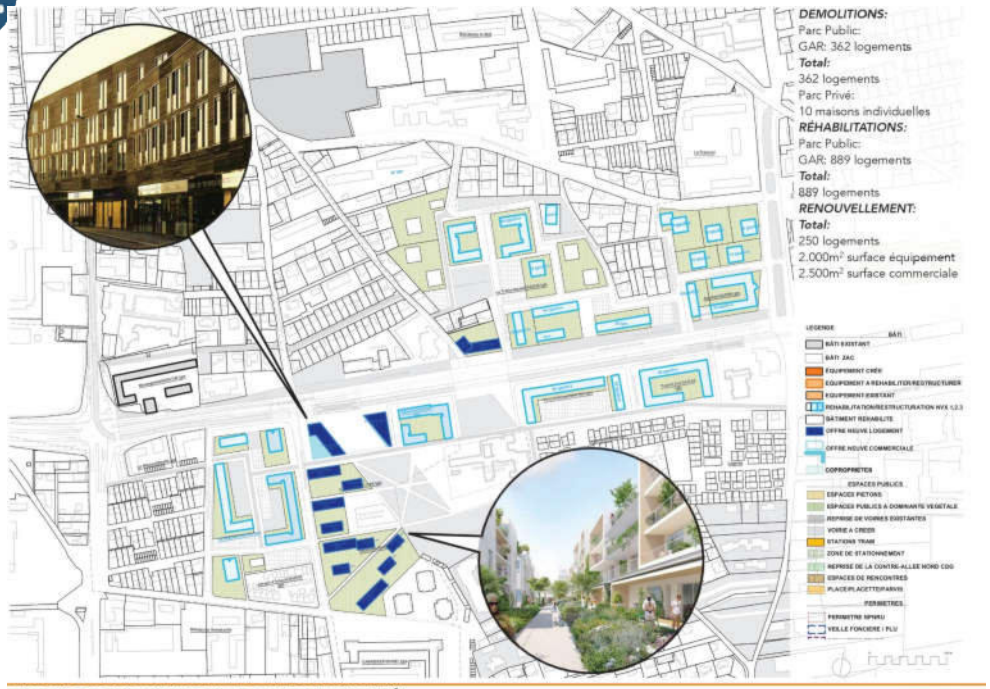


Ménages locataires de leur logement



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PROJETS : LOGEMENT ET COMMERCE



QUARTIERS SUD OLIVADES - PLAN DOMANIALITÉ



QUARTIERS SUD MÉDIATHÈQUE - PLAN DOMANIALITÉ

PROJETS : ESPACES PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS



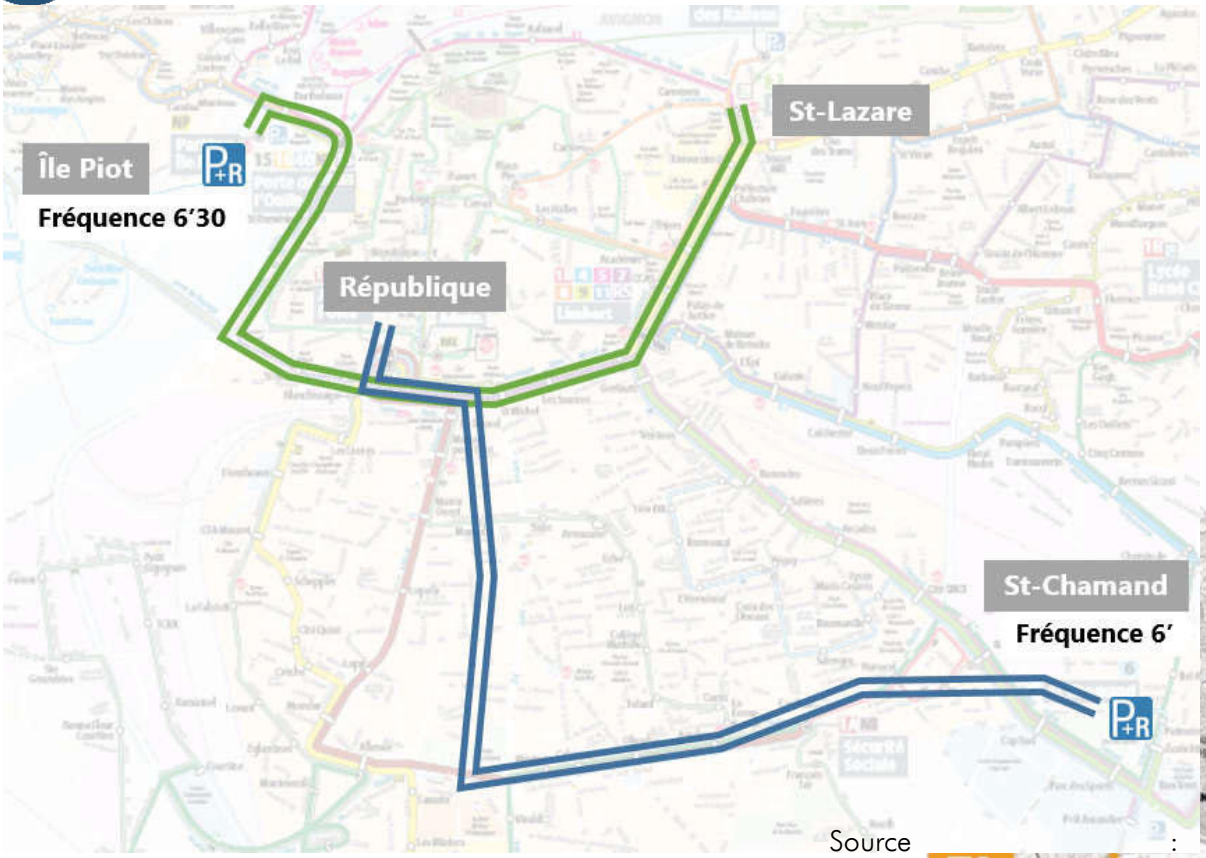
QUARTIERS SUD OLIVADES - PLAN ESPACES PUBLICS



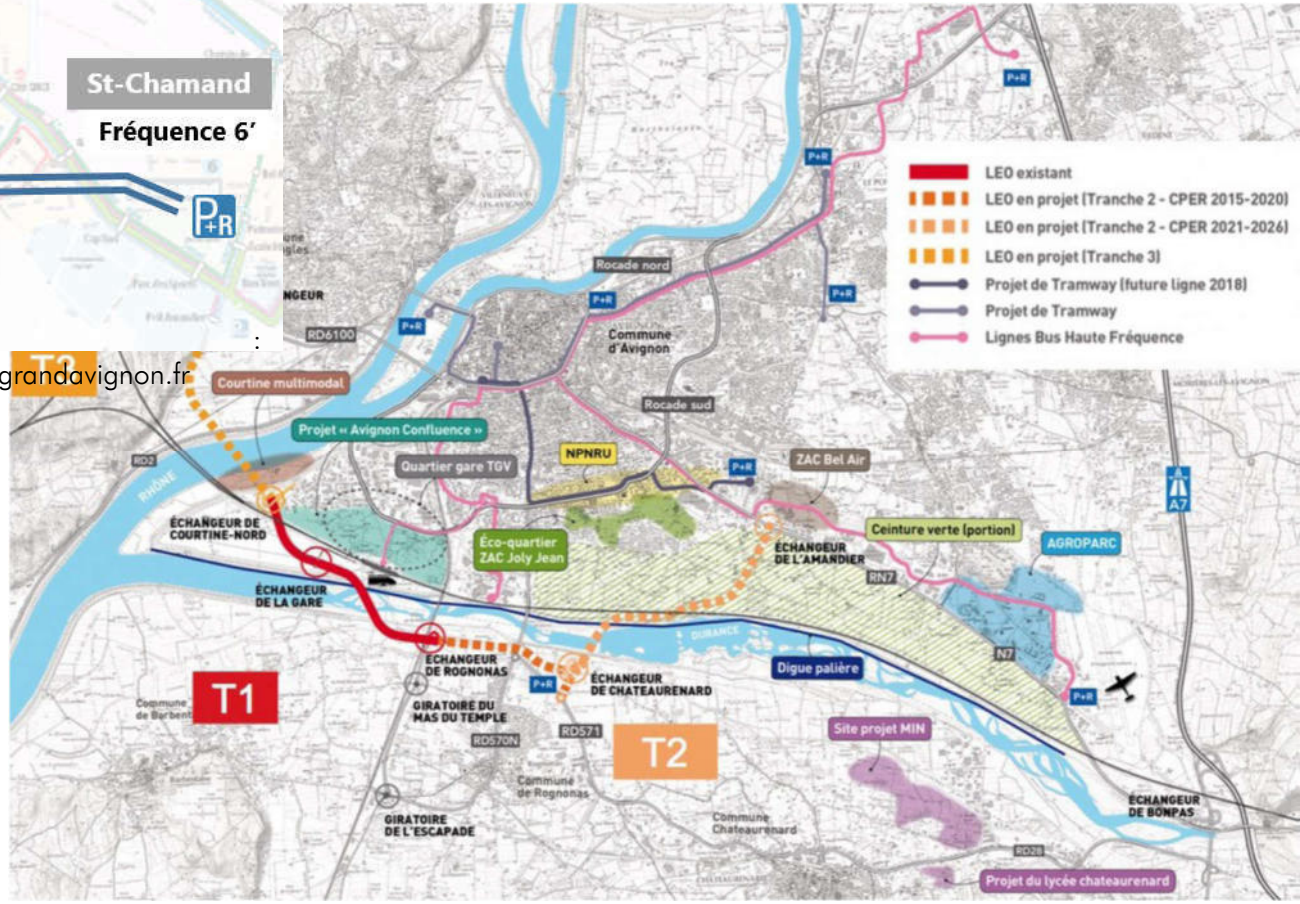
QUARTIERS SUD MÉDIATHÈQUE - PLAN ESPACES PUBLICS

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PROJETS : UNE PREMIERE LIGNE DE TRAMWAY & LE CONTOURNEMENT



Source : tramdugrandavignon.fr



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

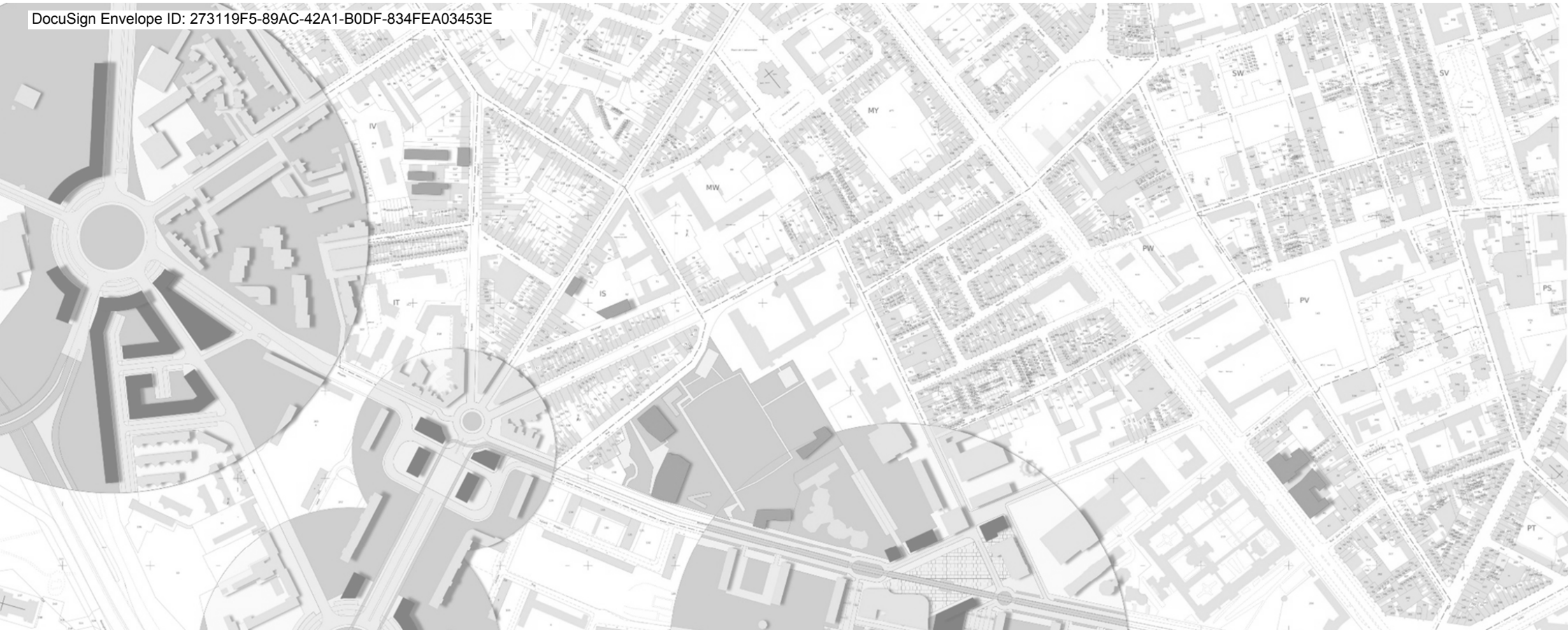
Des atouts indéniables pour le commerce sur le secteur de la zone de chalandise

- Un secteur étendu, densément peuplé, avec une population jeune et familiale.
- Une mixité d'habitat correspondant à une population hétérogène relevant le potentiel de consommation, des habitants moins mobiles que la moyenne qui privilégieront le commerce de proximité.
- Des flux importants sur le secteur lié à la rocade Charles de Gaulle et aux équipements qui attirent une population extérieure au quartier, ainsi qu'un certain nombre d'actifs.
- De nombreux projets en cours sur la rocade pouvant être bénéfiques au commerce.

Un potentiel de consommation limité face à une offre dense

- L'ensemble commercial Cap Sud constitue l'un des principaux lieux d'achat pour le secteur et propose une offre complète. Cependant, n'étant pas dans la même catégorie, il ne représente pas forcément une concurrence pour le commerce de proximité.
- Plusieurs polarités proposant une offre de base sont présentes le long de la rocade, limitant l'attractivité des commerces étudiés.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Etat des lieux et analyse de l'environnement commercial

Analyse du potentiel commercial du site

Enquêtes

Programmation commerciale et synthèse

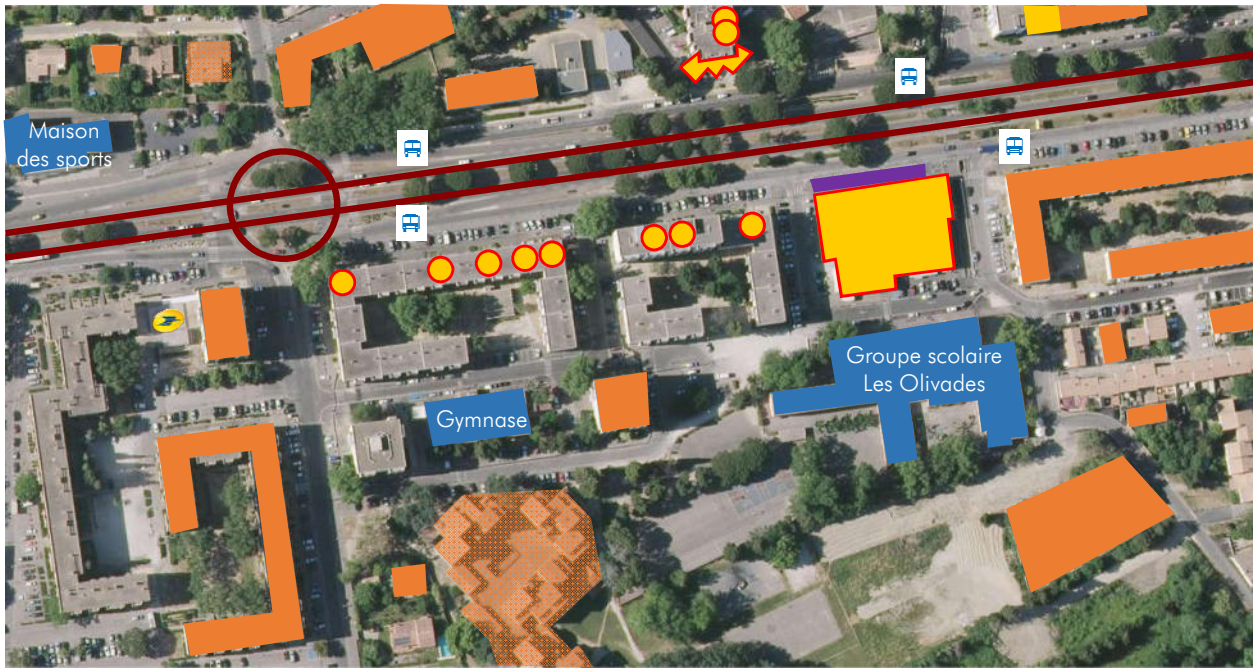
Relevé de terrain : juin 2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

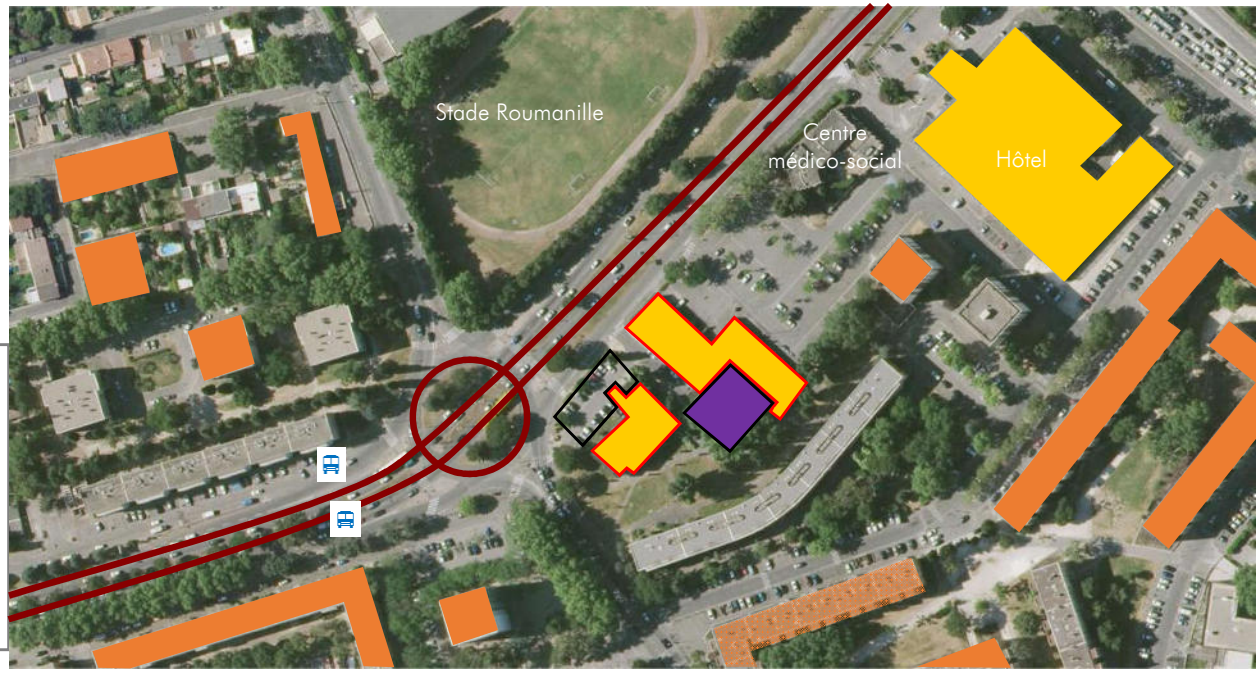
DES COMMERCES EN BORDURE D'UN AXE STRUCTURANT, DES ÉQUIPEMENTS ET DE L'HABITAT DENSE À PROXIMITÉ

- Les centres commerciaux se situent sur la Rocade Charles de Gaulle, un axe structurant qui permet de contourner le centre-ville d'Avignon.
- L'environnement des polarités se constitue d'habitats collectifs, mais aussi d'équipements rayonnant aux échelles du quartier, de la ville et même du département (Maison des sports).
- Les « Quartiers sud » sont au cœur d'un projet urbain d'envergure qui impactera les commerces implantés le long de la rocade.

CC Les Olivades



CC de la Barbière

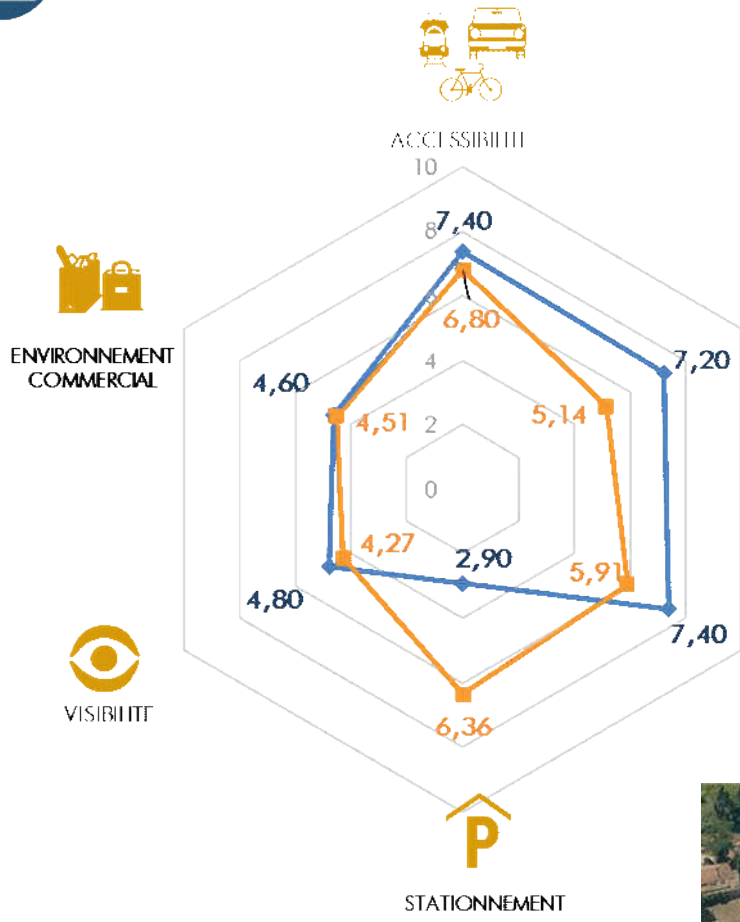


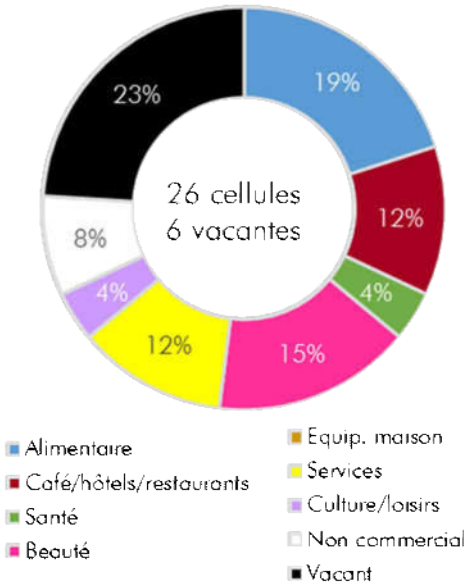
Légende

- Logements
- Equipements
- Polarités étudiées
- Locaux commerciaux
- Parkings dédiés aux commerces de la polarité
- Parkings à proximité des sites étudiés
- Axes principaux
- Arrêt de bus

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONFIGURATION ET COMPOSITION DU CENTRE COMMERCIAL « LES OLIVADES »



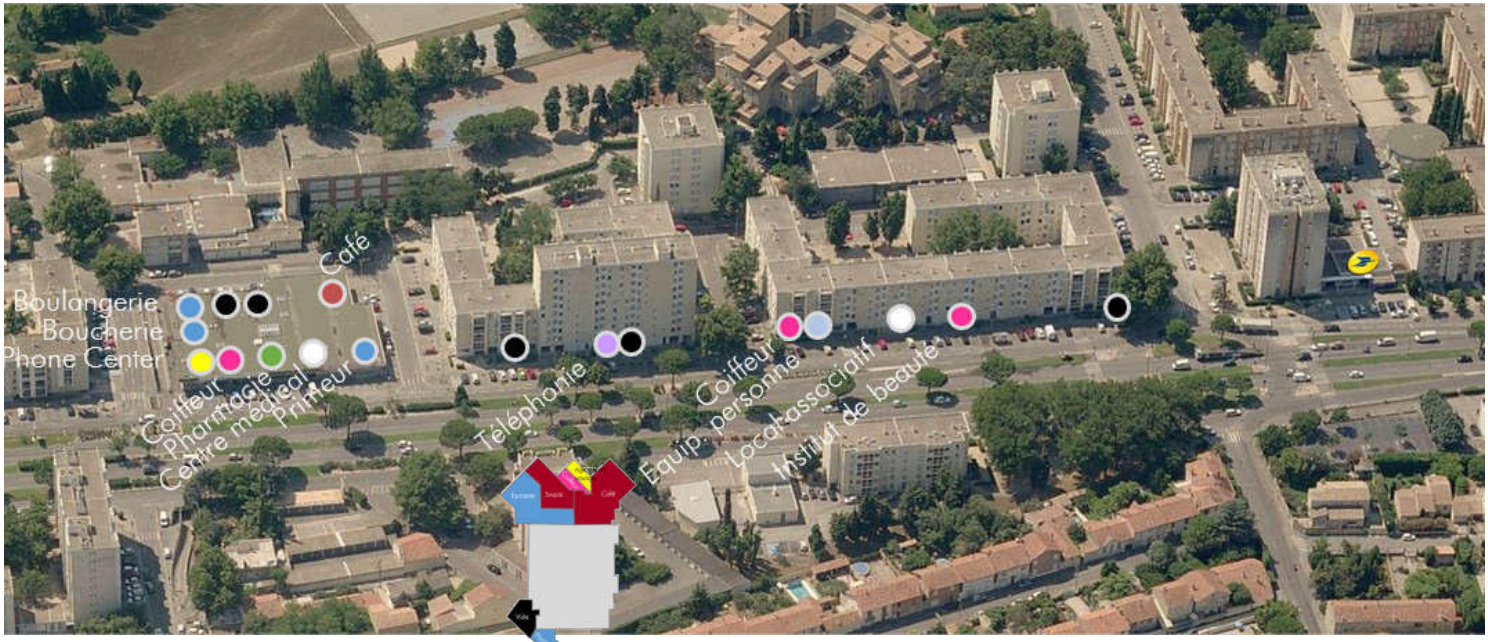






CC Les Olivades — Moyenne EPARECA

6,35 — 5,59



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Illustrations



Bâtiment commercial « Les Olivades »



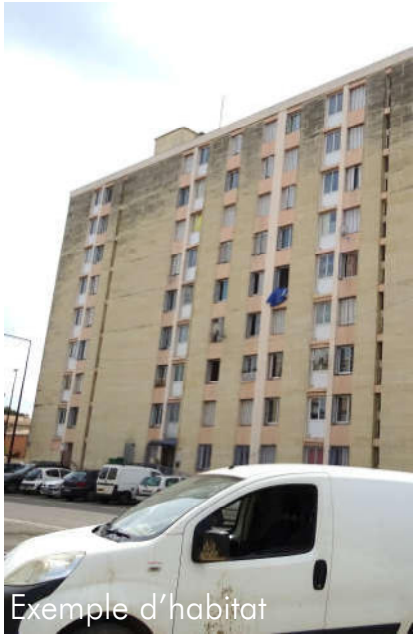
Commerce en pied d'immeubles



Exemple d'équipement à proximité du CC



Commerce rue de la Vénus d'Arles


Exemple d'habitat


Exemple d'habitat à proximité du CC



Passage piéton devant le CC

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONFIGURATION ET COMPOSITION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA BARBIÈRE

ACCESSIBILITE

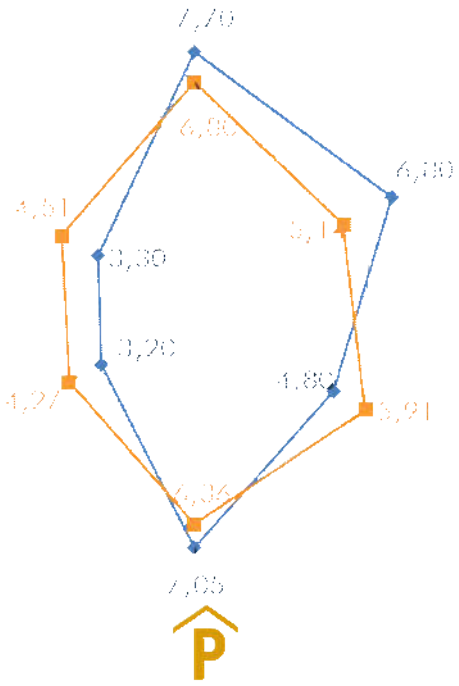
ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

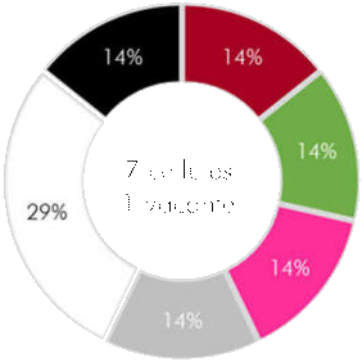
FLUX

VISIBILITE

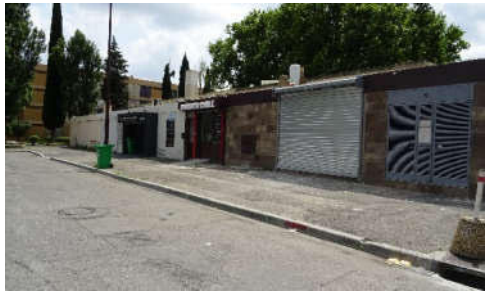
CLIENTELE CAPTIVE

STATIONNEMENT











CC de la Barbière
5,75

Moyenne EPARECA
5,59

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CENTRE COMMERCIAL « LES OLIVADES » : UN POSITIONNEMENT OPTIMAL, MAIS DES FAIBLESSES MAJEURES

6,35 / 10

FORCES

- Positionnement sur un axe fortement fréquenté.
- Très bonne accessibilité.
- Clientèle captive sur le secteur liée à l'habitat, mais aussi aux équipements.
- Présence d'une moyenne surface et d'une pharmacie sur le site.
- Complémentarité de l'offre.

FAIBLESSES

- Une polarité divisée en plusieurs bâtiments.
- Manque de visibilité pour les commerces sur l'arrière du bâtiment et sous arcades.
- Concurrence présente sur la rocade.
- Absence de parking dédié et stationnement souvent saturé aux alentours.

CENTRE COMMERCIAL DE LA BARBIÈRE : UNE OFFRE QUI SE TOURNE VERS LE MÉDICAL

5,75 / 10

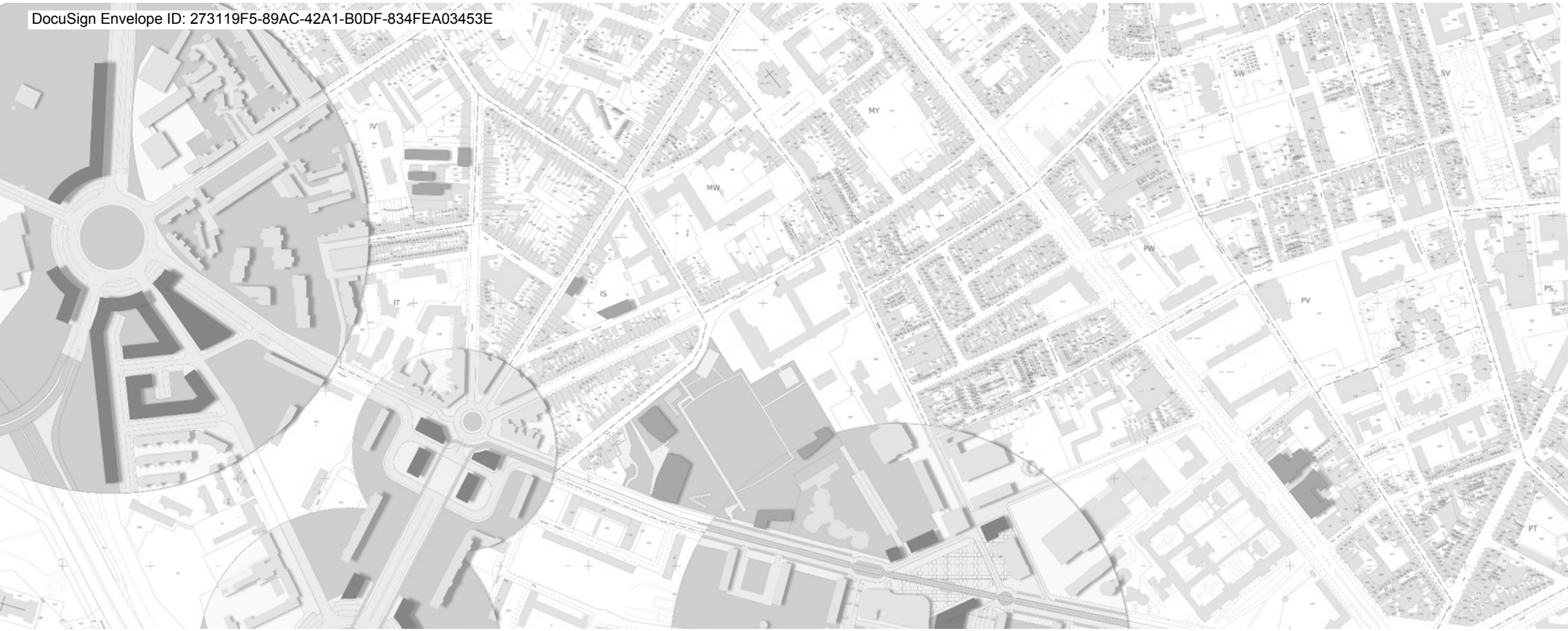
FORCES

- Implanté sur un axe structurant, facilement accessible.
- Flux automobiles très abondants.
- Pharmacie comme locomotive commerciale, visible depuis la route.
- Offre lisible.
- Complémentarité entre les activités médicales.
- Habitat collectif à proximité.
- Présence de stationnement dédié aux commerces, bien dimensionné.

FAIBLESSES

- Hétérogénéité des bâtiments : un récent, un autre vétuste.
- Rocade Charles de Gaulle formant une barrière et limitant l'attractivité au nord.
- Une partie des commerces invisibles depuis la route.
- Clientèle captive limitée par le centre commercial « Cap Sud ».
- Pas de réelle complémentarité de l'offre commerciale.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Etat des lieux et analyse de l'environnement commercial

Analyse du potentiel commercial du site

Enquêtes

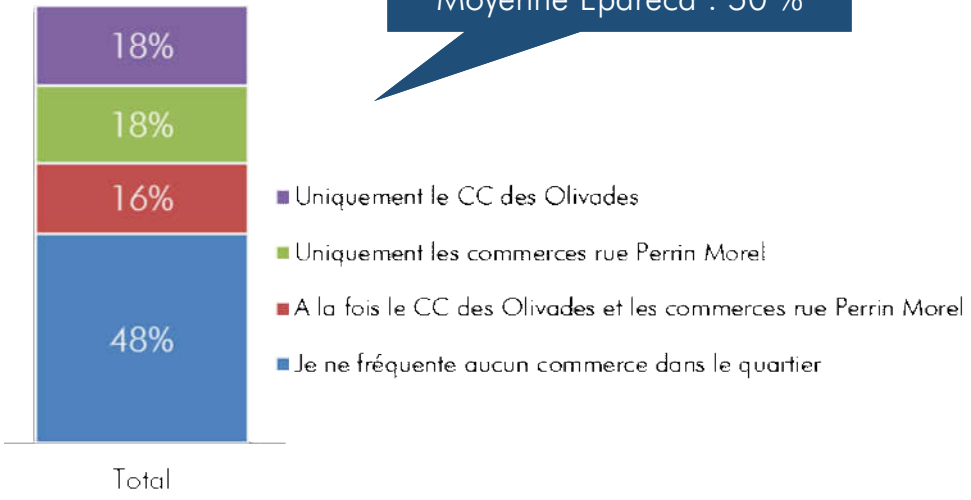
Programmation commerciale et synthèse

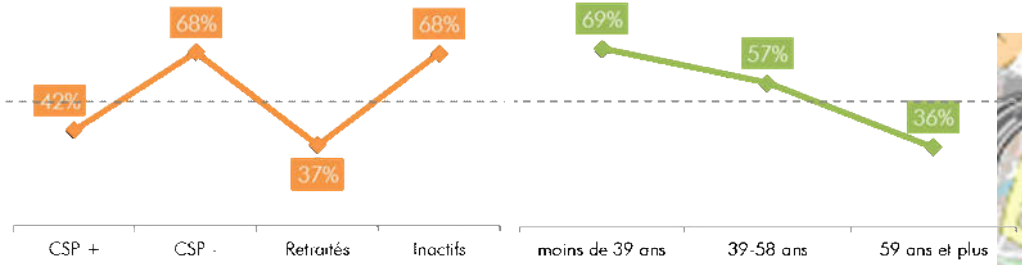
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

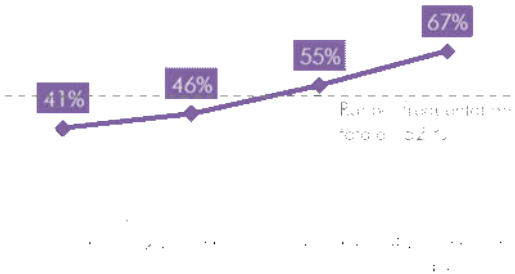
UNE FAIBLE FREQUENTATION

Fréquentation des polarités des Olivades et Perrin Morel

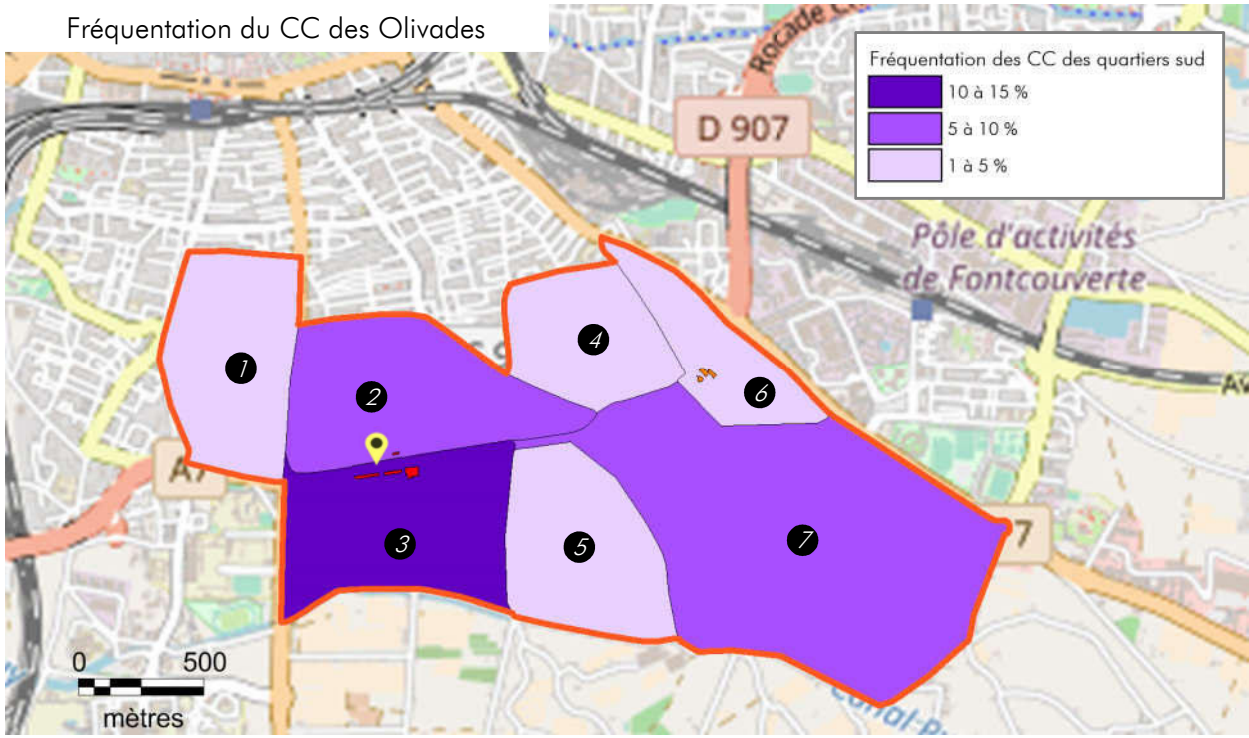
Moyenne Epareca : 50 %





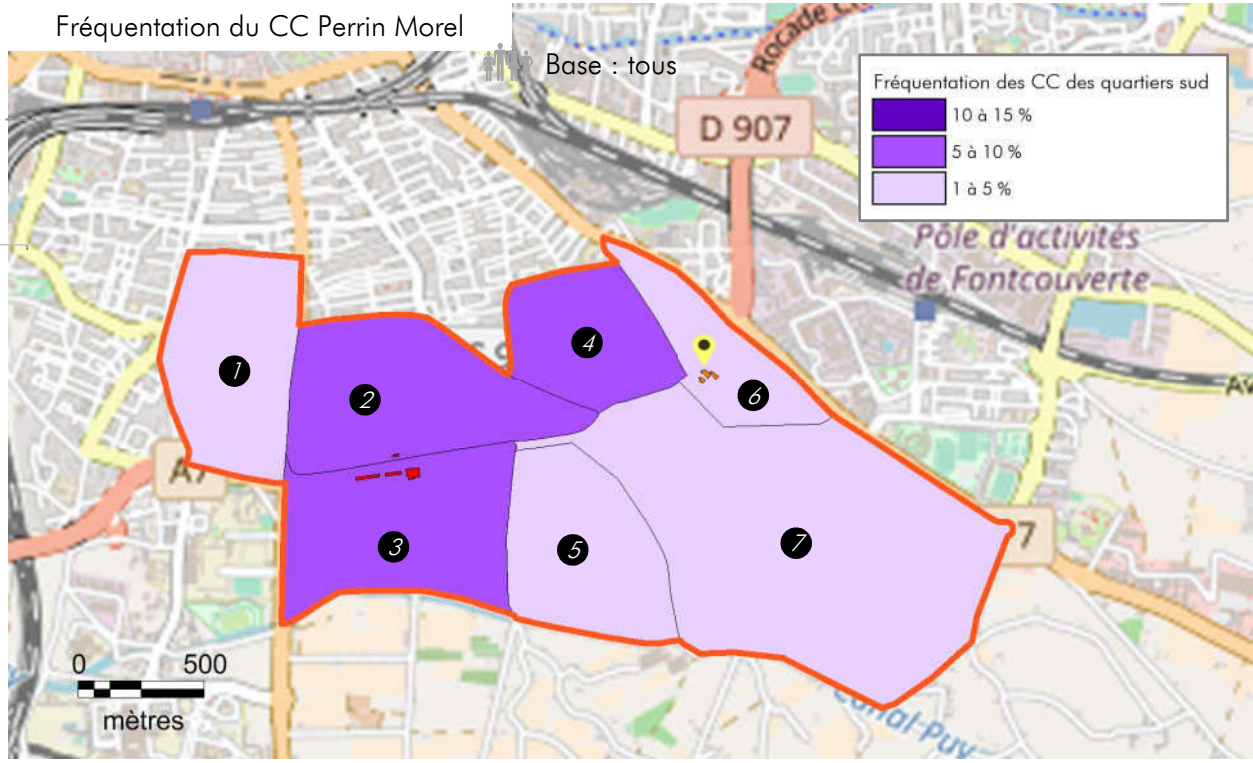


Fréquentation du CC des Olivades



Fréquentation du CC Perrin Morel

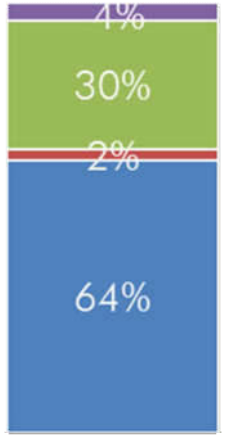
Base : tous



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

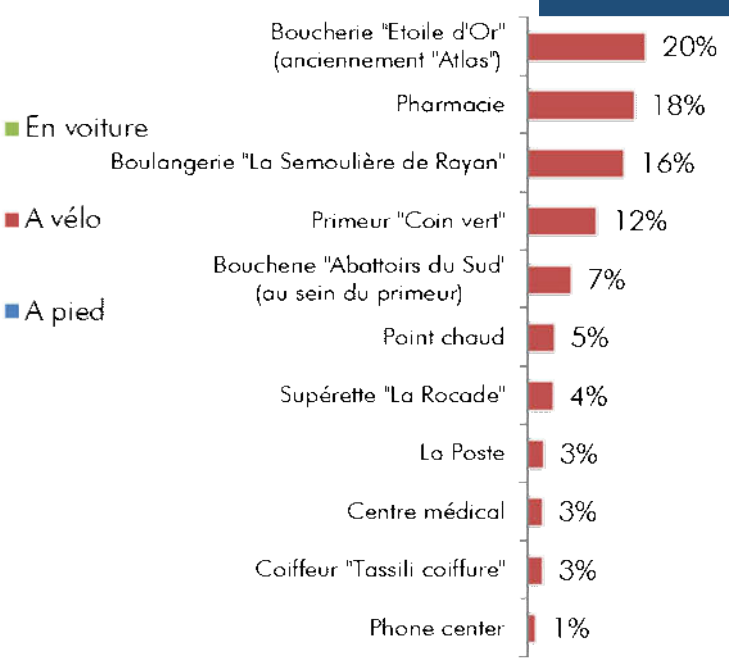
CC « LES OLIVADES » : UNE POLARITÉ DE PROXIMITÉ MALGRÉ SON POSITIONNEMENT SUR LES FLUX

Moyen de locomotion

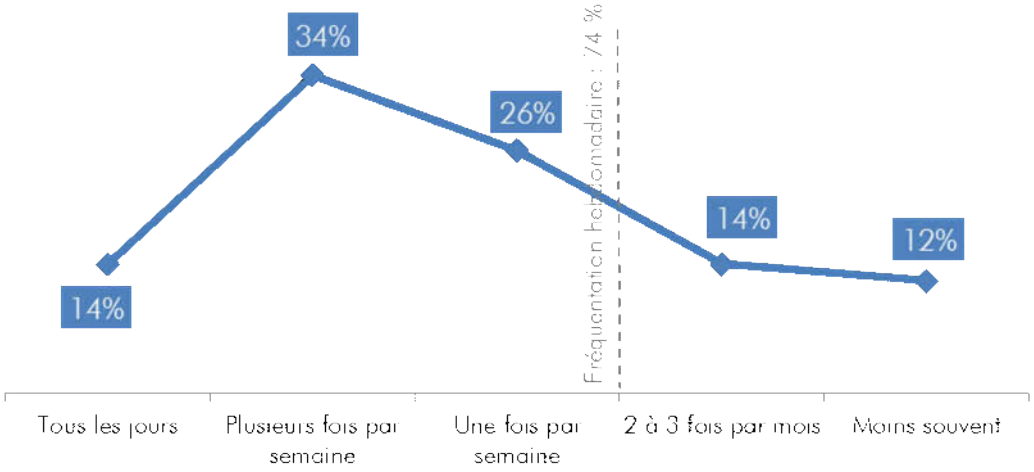


Commerces fréquentés

Moyenne Epareca :
En voiture : 35 % - A pied : 63 %

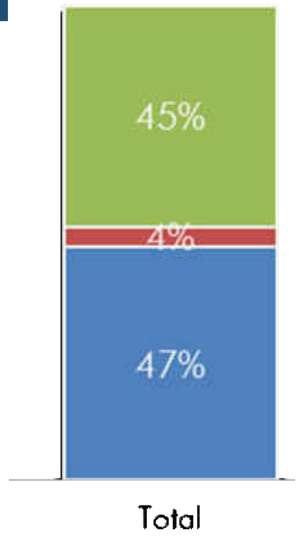


Fréquence

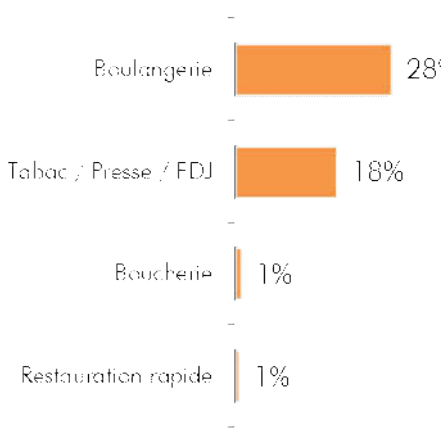


COMMERCES PERRIN MOREL : UNE POLARITÉ DE PROXIMITÉ EN CAPACITÉ DE CAPTER LES FLUX DE LA ROCADE

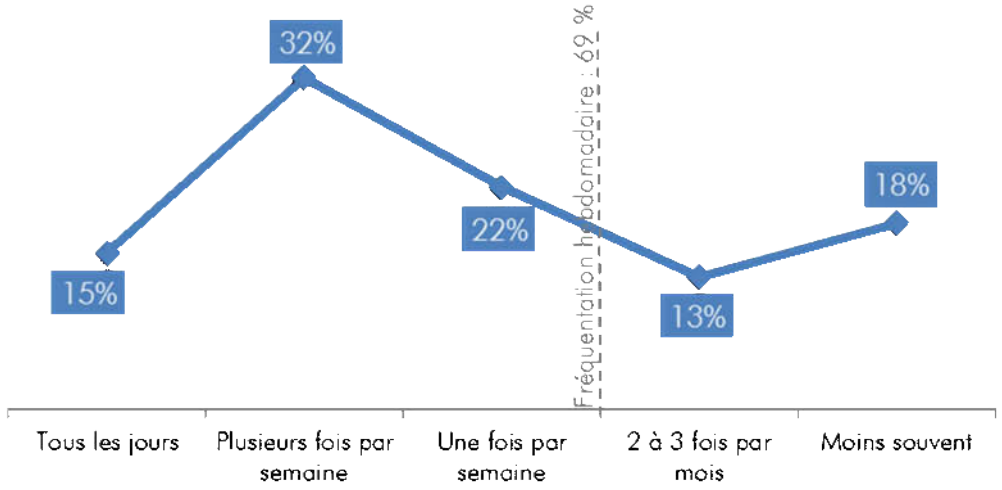
Moyen de locomotion



Commerces fréquentés



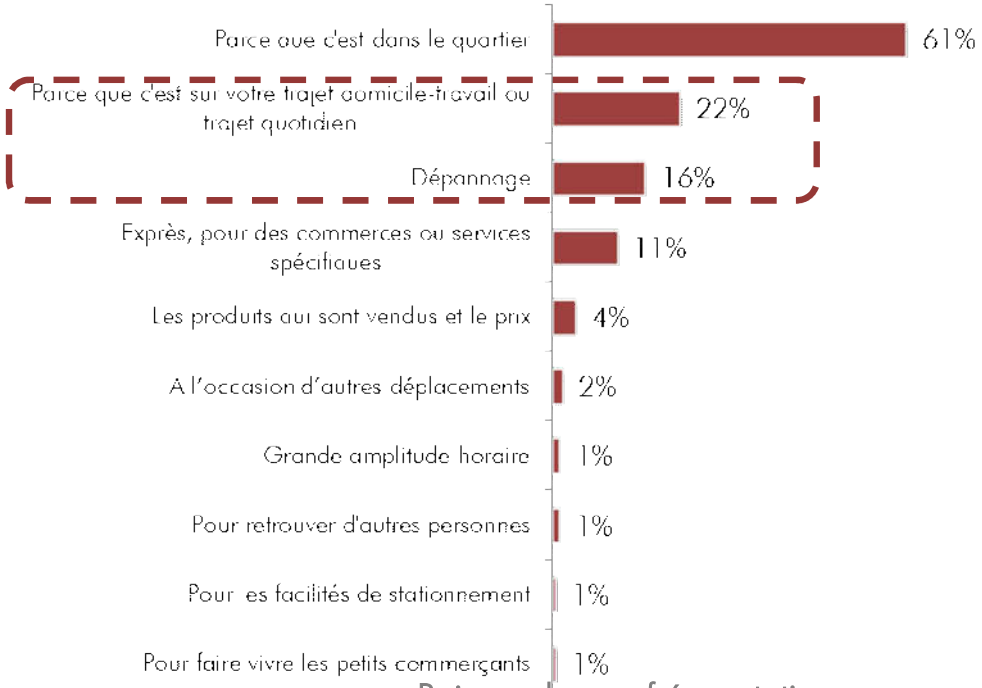
Fréquence



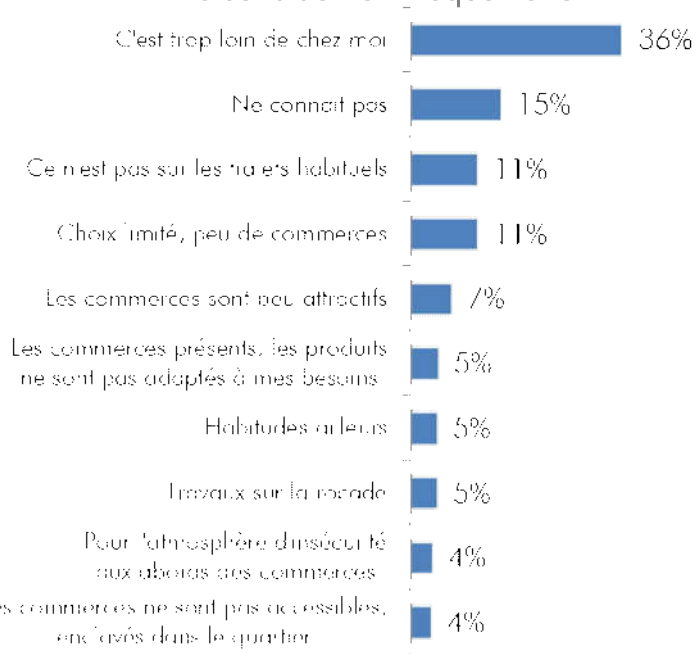
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CC PERRIN MOREL :

Raisons de fréquentation

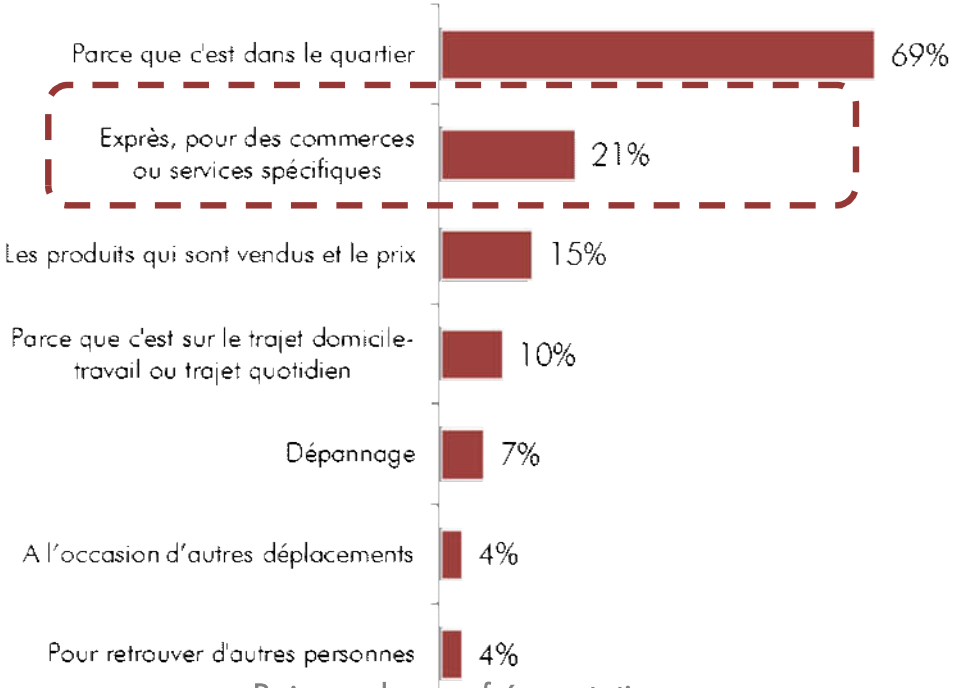


Raisons de non-fréquentation

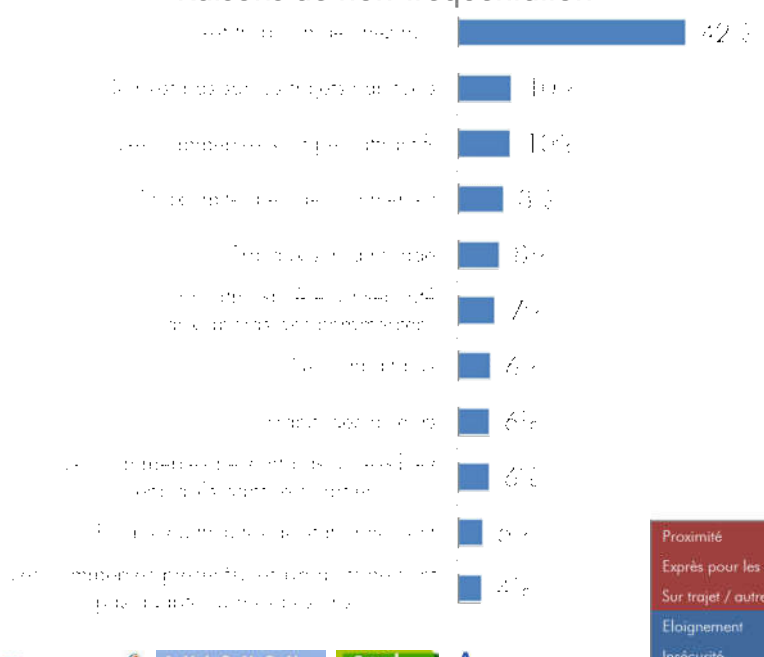


CC OLIVADES :

Raisons de fréquentation



Raisons de non-fréquentation

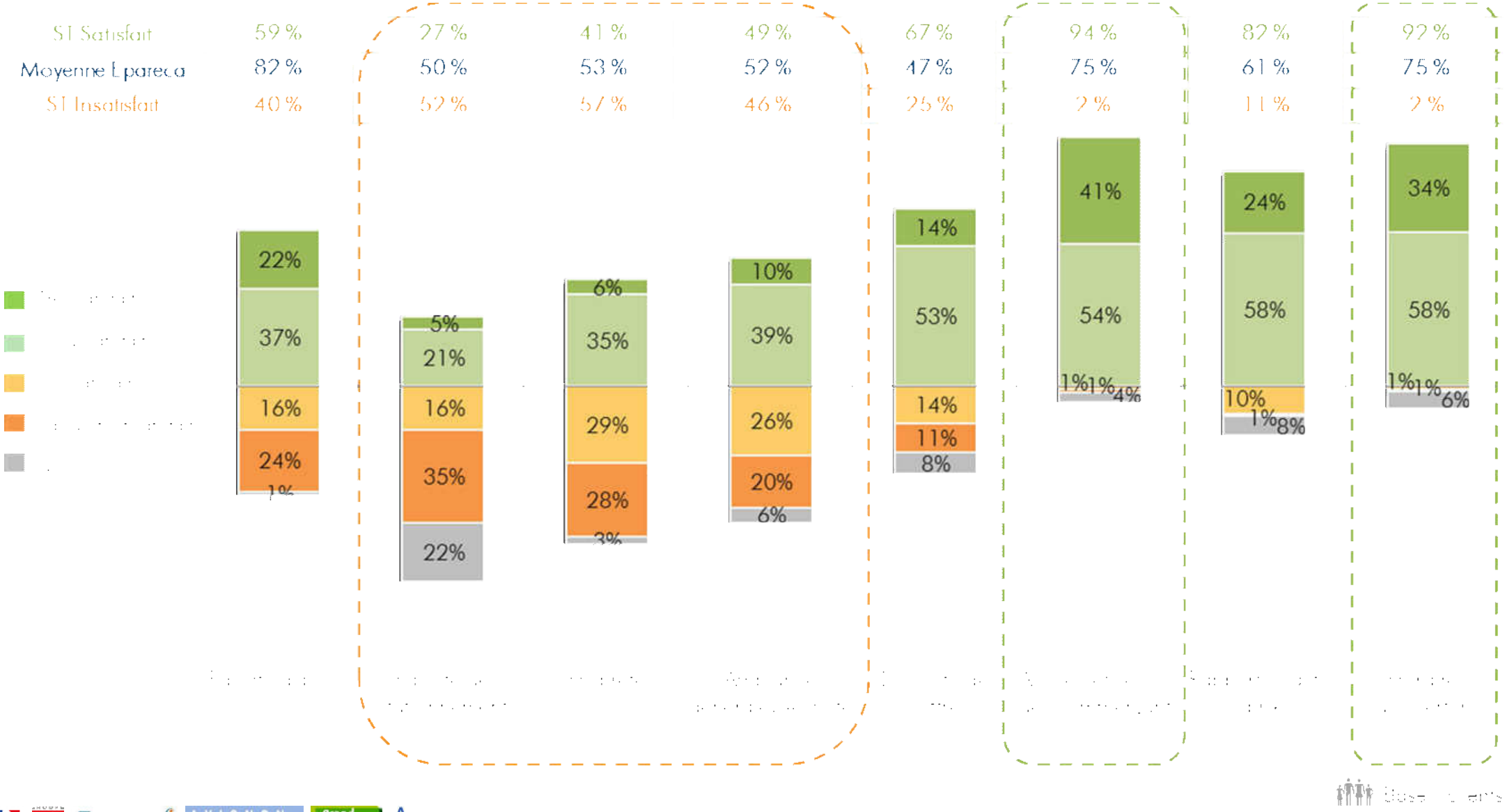


	Comparatif Epareca
Proximité	60 %
Exprès pour les commerces	20 %
Sur trajet / autres déplacements	12 %
Eloignement	28 %
Insécurité	12 %
Choix limité	23 %

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE SATISFACTION MITIGEE DU CC DES OLIVADES

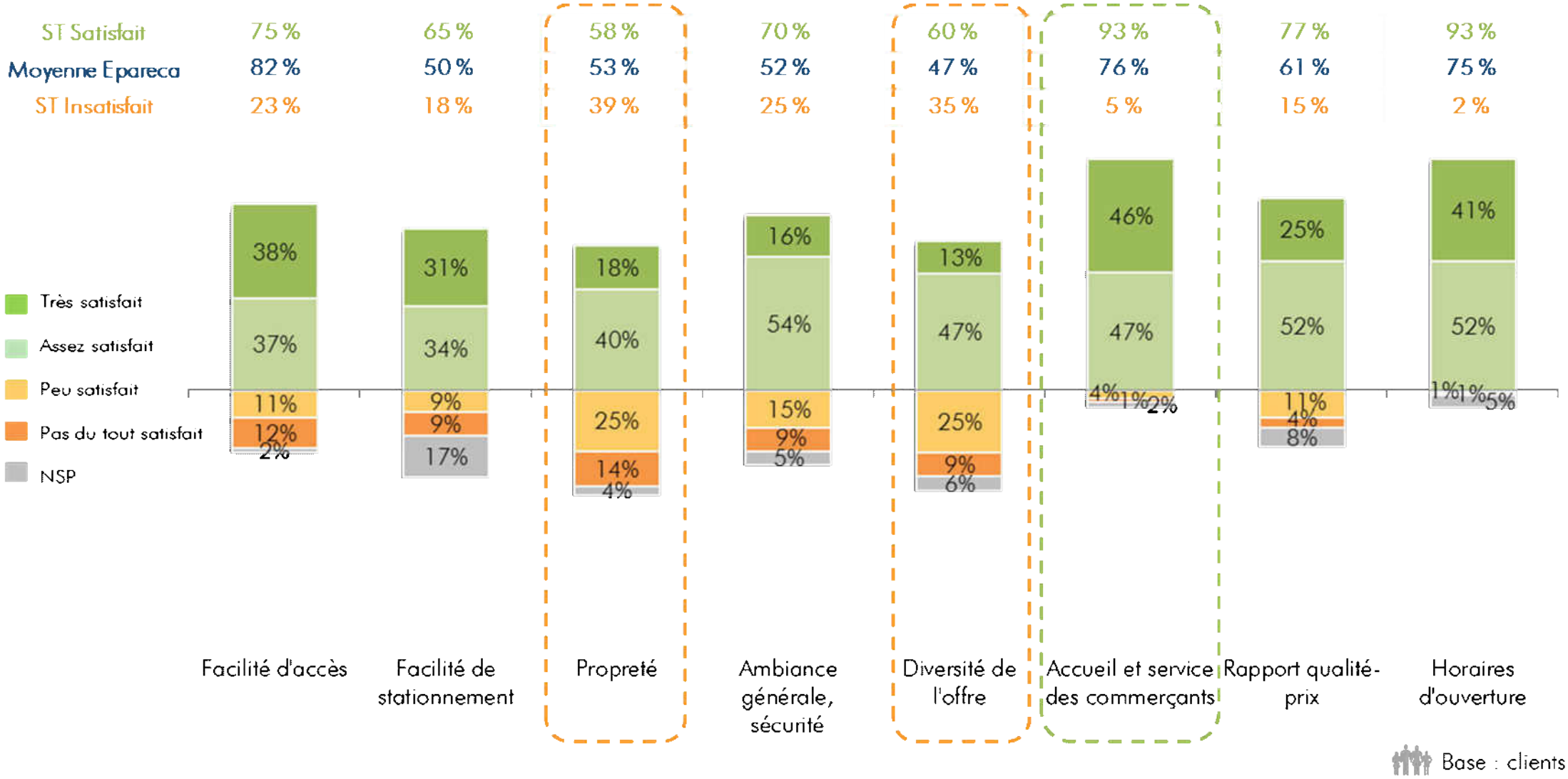
- Le centre commercial des Olivades est apprécié pour ses commerces comme le démontrent les taux de satisfaction concernant l'accueil et service des commerçants, ainsi que les horaires d'ouverture.
- En revanche, on remarque une insatisfaction concernant l'environnement de la polarité



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

COMMERCES PERRIN MOREL : DES CLIENTS SATISFAITS DES COMMERCES ET DE LEUR ENVIRONNEMENT

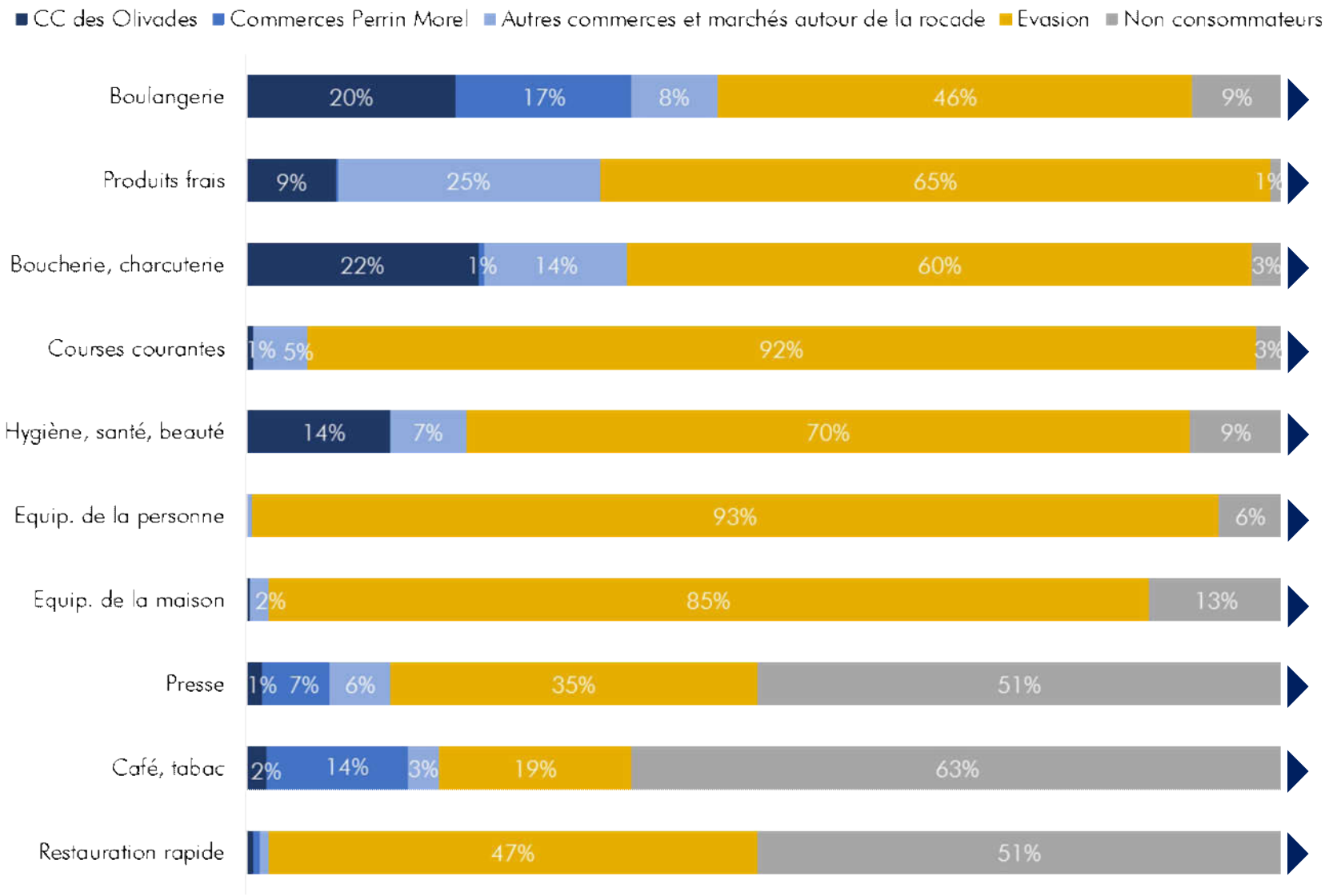
- Avec seulement 3 cellules, elle s'apparente à du commerce diffus
- Le manque de propreté est évoqué par les usagers, mais cette insatisfaction semble généralisée à l'échelle du quartier.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONSOMMATION SUR LES SITES ETUDIÉS ET ÉVASION

- Le centre commercial des Olivades se positionne comme premier lieu d'achat pour les produits de boulangerie et de boucherie.
- La consommation se divise ensuite sur le centre-ville (boulangerie, santé, presse, café/tabac, restauration rapide) et le centre commercial Mistral 7

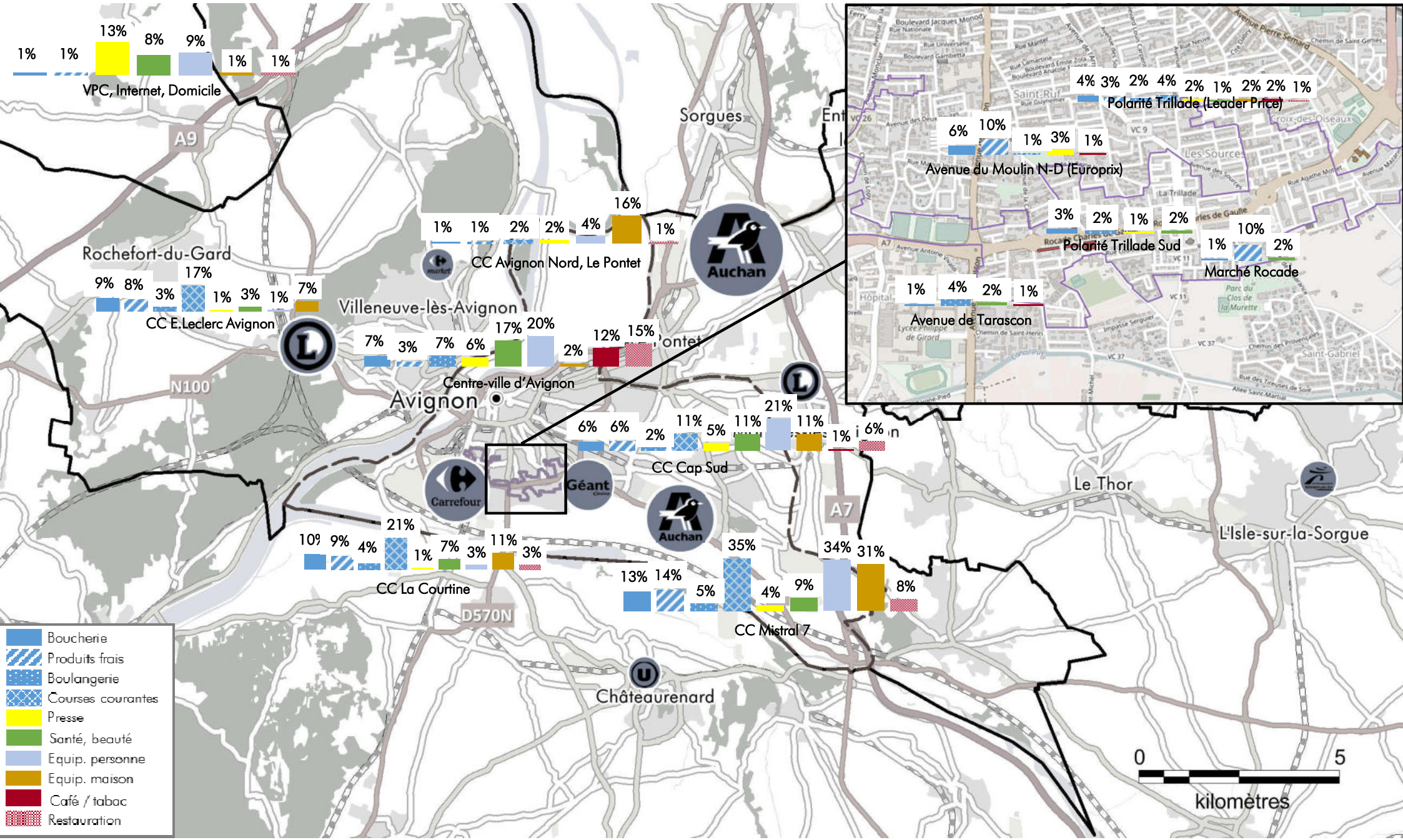


Principaux lieux d'évasion
Centre-ville d'Avignon : 7 % CC Mistral 7 : 5 %
CC Mistral 7 : 14 % Avenue du Moulin N-D (Europrix) : 10 % Marché Rocade : 10 %
CC Mistral 7 : 13 % CC La Courtine : 10 %
CC Mistral 7 : 35 % CC La Courtine : 21 % CC E.Leclerc Avignon : 17 %
Centre-ville d'Avignon : 17 % CC Cap Sud : 11 %
CC Mistral 7 : 34 % CC Cap Sud : 21 % Centre-ville d'Avignon : 20 %
CC Mistral 7 : 31 % CC Avignon Nord : 16 %
VPC, Internet, Domicile : 13 % Centre-ville d'Avignon : 6 %
Centre-ville d'Avignon : 12 %
Centre-ville d'Avignon : 27 % CC Mistral 7 : 15 % / CAP Sud : 13%

Base : tous

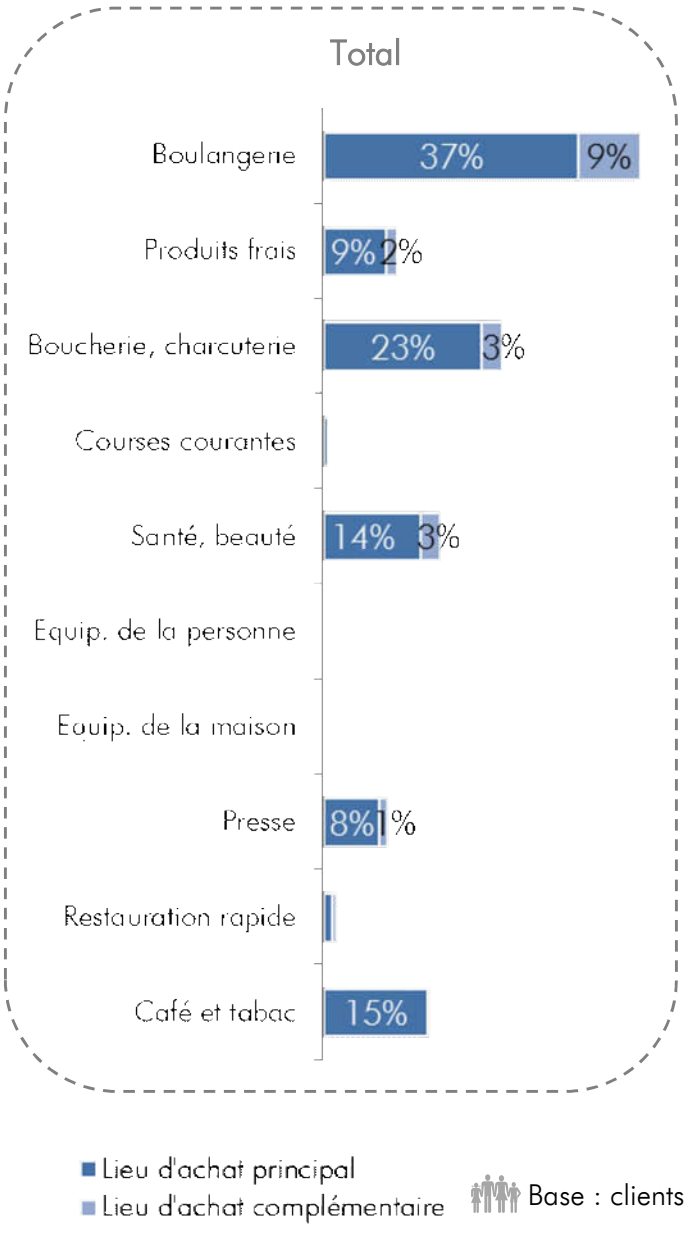
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

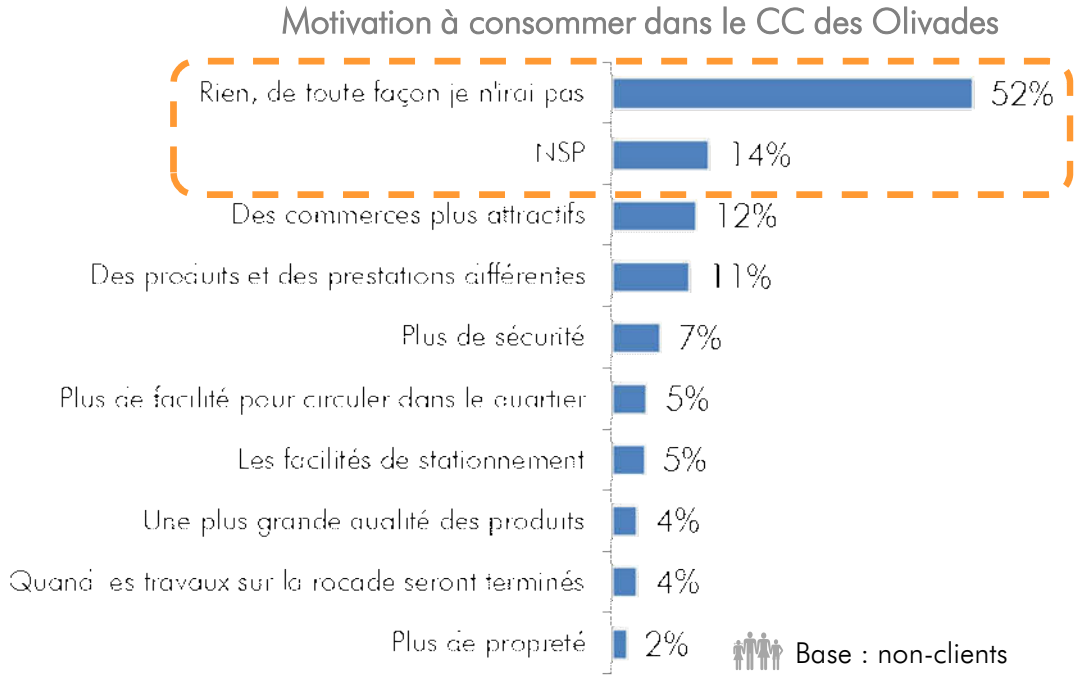
CARTE DE L'EVASION

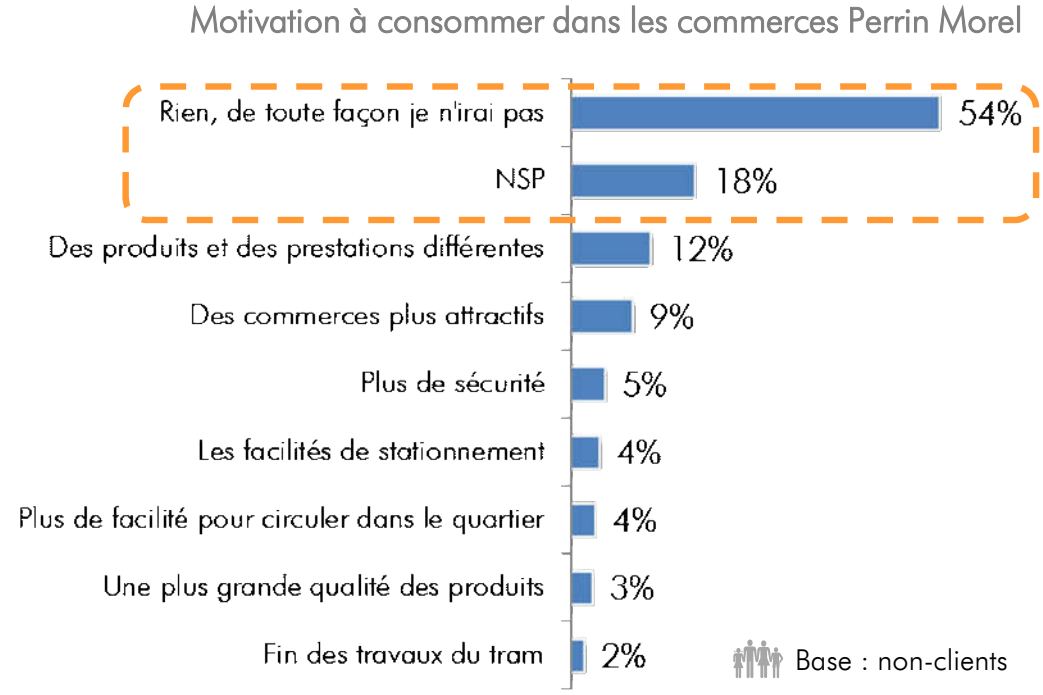


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

RETENTION SUR LE QUARTIER ET MOTIVATIONS À CONSOMMER DANS LES POLARITÉS ÉTUDIÉES







DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ENTRETIENS COMMERÇANTS : UN FONCTIONNEMENT MARCHAND QUI NE PEUT DURER DANS LE TEMPS…

« Le commerce sur la quartier fonctionne bien, il y a du monde et du passage, le problème principal, c'est les travaux du tramway qui s'éternisent. »

« Il y a une clientèle de nuit ici, avec la rocade les camions, le transit, y a des gens qui s'arrêtent à toutes heures ici. »

« Le centre des Olivades avant c'était le lieu de retrouvailles, tout le monde venait consommer ici, par rapport à avant c'est mort, c'est vide et c'est vieux. »

« La clientèle, c'est principalement le quartier, cependant le pouvoir d'achat est faible et les gens viennent plusieurs fois pour acheter au coup par coup »

« Nous les commerçants ont fait partie du quartier donc ça va, mais entre bandes rivales oui, il y a des échanges de coups de feu régulièrement… »

« Avec les travaux, on est plus du tout accessible et après avec le tramway, on ne sait pas comment ce sera, on a déjà perdu des places de stationnement et entre 15 et 30 % de notre marge. »

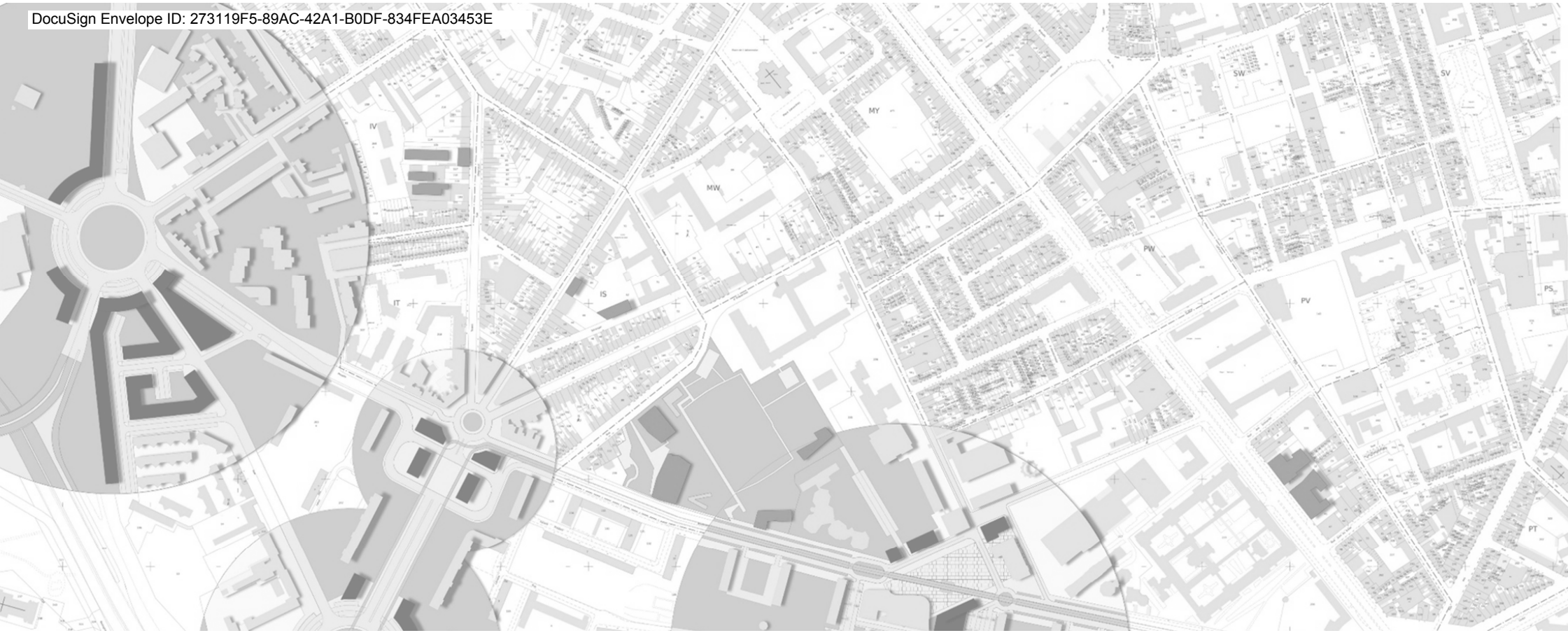
POINTS POSITIFS

- Une localisation, un flux et une densité de population qui permettent de développer des activités viables.
- Complémentarité avec les différents formats de commerces selon les clientèles.
- Une entente entre les commerçants qui se connaissent ou échangent.
- Une adhésion des commerçants pour améliorer le fonctionnement actuel et développer l'activité.

POINTS NEGATIFS

- Des travaux qui impactent le moral et l'activité avec un climat d'agacement chez certains d'entre eux.
- Une dualité entre des commerçants qui veulent faire évoluer la nature de l'offre, ainsi que son image et une activité illicite qui vient nuire au commerce, à la mixité et à l'image.
- Ne pas gérer le tramway, les équipements, les logements, et croire que le commerce se fera tout seul.
- Un vaste espace urbain sans aménagement, en manque de connexions.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Etat des lieux et analyse de l'environnement commercial

Analyse du potentiel commercial du site

Enquêtes

Programmation commerciale et synthèse

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

METHODOLOGIE



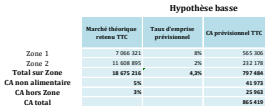
La **zone de chalandise** : définie selon les critères d'accessibilité, des barrières physiques, géographiques, concurrentielles… ses caractéristiques intrinsèques en termes de sociodémographie et de socio-économie.



Les **caractéristiques du site** : qualités intrinsèques du site (localisation, visibilité, concurrence…).



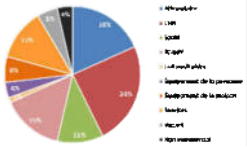
Les **enquêtes** de comportement d'achat : niveaux de fréquentation, dépenses et critères de satisfaction et d'insatisfaction du point de vue des consommateurs.



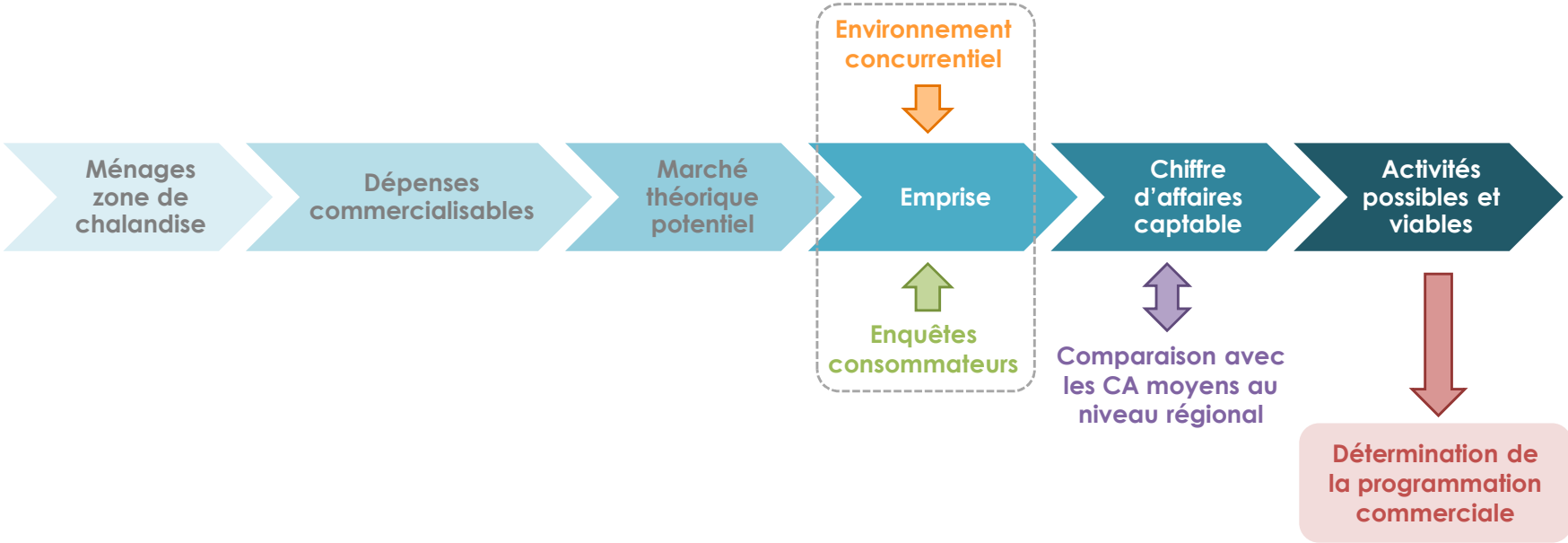
Hypothèse basse

	Marché théorique retenu TTC	Taux d'emprise prévisionnel	CA prévisionnel TTC
Zone 1	7 066 321	8%	565 306
Zone 2	11 608 895	2%	232 178
Total sur Zone	18 675 216	4,3%	797 484
CA non alimentaire	5%		41 973
CA hors Zone	3%		25 963
CA total			865 419

Le **marché théorique** : les potentiels de marché captable selon les dépenses commercialisables de la population, le marché résiduel issu des emprises déjà exercées par les acteurs existants.

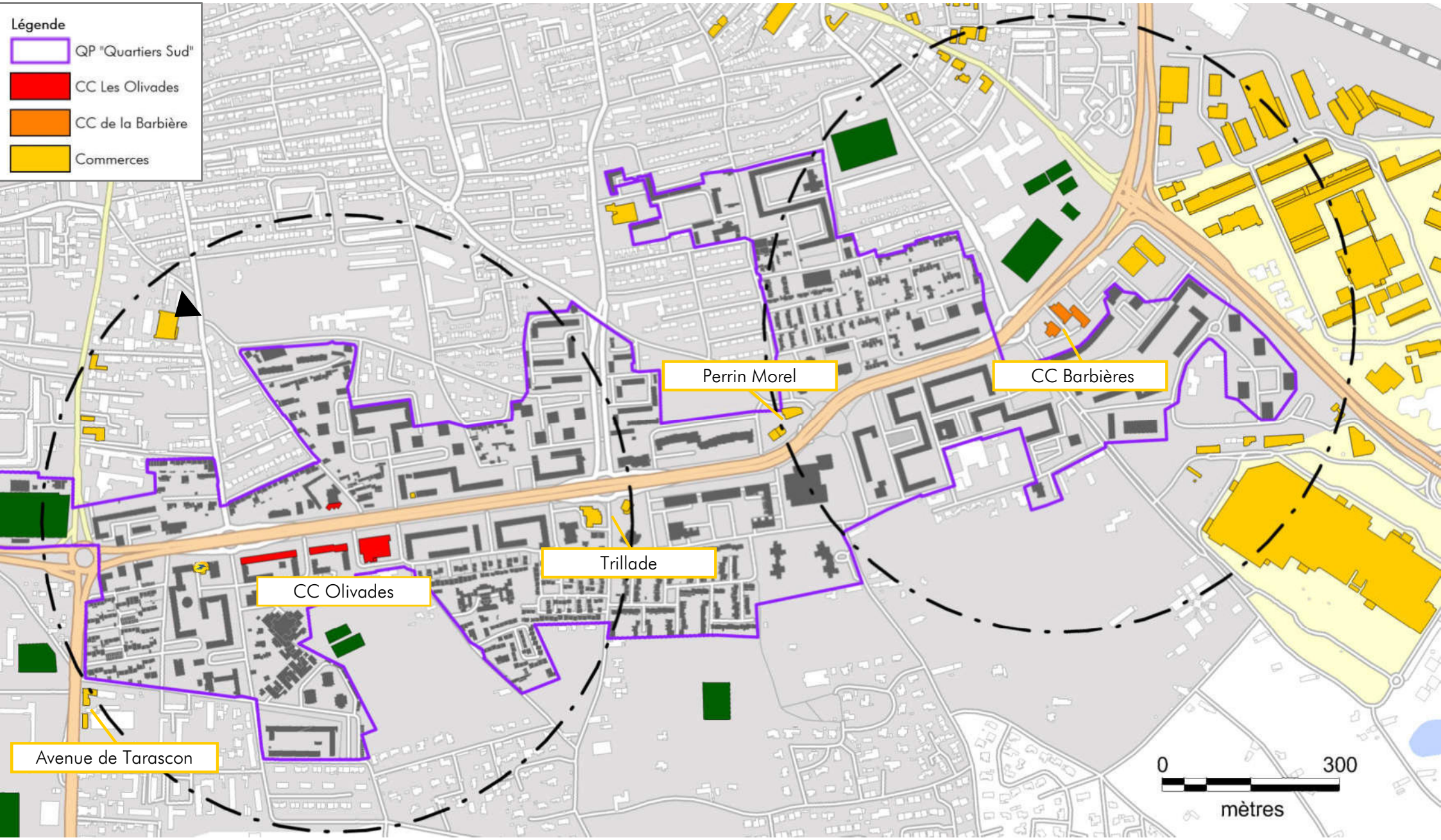


La **composition commerciale** : la composition actuelle d'une polarité génère un niveau de fonctionnement qui permet, au regard des cellules vides, de son insertion, de la vétusté du site marchand et de ses abords, des possibilités foncières et de reconversion du site, d'affiner la composition future d'un site.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE PROGRAMMATION QUI DOIT S'ANALYSER SUR L'ENSEMBLE DES POLARITÉS DU QUARTIER



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

COMPOSITION COMMERCIALE OPTIMALE POUR LE CENTRE COMMERCIAL des Olivades

	Composition actuelle	Composition optimale	Observations
Nombre de boutiques en activité	49	26	
Cellules vacantes	8	-	
Type d'enseigne alimentaire			
Supérette	1	1	
Hard discount	-	-	
Supermarché	-	-	
Hypermarché	-	-	
Activités			
Boulangerie - pâtisserie	4	3	Optimiser le nombre de boulangerie par la fermeture d'un point chaud et analyser la possible conversion des boulangeries d'Olivades et de Trillade. Sachant que l'activité de Perrin Morel constitue 2/3 du CA.
Boucherie - charcuterie	3	2	
Autres alimentaires spécialisés	1	-	
Pharmacie	3	3	Sur un seul linéaire la présence de 3 pharmacies sur un même positionnement peut fragiliser les équilibres. Vigilance
Coiffure /esthétique	6	2	Les activités réalisent de très petits CA, il est essentiel de mutualiser et d'éviter au maximum le développement d'une offre spécifique.
Restauration traditionnelle		1	Possibilité de développement d'une offre de restauration sur des produits destinés aux actifs et au flux sur le quartier. Positionnement alternatif entre restauration rapide mais assise / concept différenciant
Restauration rapide	2	1	
Café /bar	4	2	Deux activités de café / tabac / presse mutualisées / positionnepent existant sur Perrin Morel et route de Tarascon.
Tabac /presse	2		
Optique		1	Possibilité de développer une offre spécifique dans une polarité commerciale attractive et qualifèe.
Équipement de la personne	1	1	Adjonction des activités sur l'équipement de la personne (femme / enfant) avec accessoire. Le potentiel est présent sur le quartier, cependant vigilance sur le chef d'entreprise qui conditionne spécifiquement l'offre et le concept magasin.
Équipement de la maison		-	
Culture - Loisirs	1	1	Maintien de l'agence de voyages
Téléphonie		-	
Fleuriste		-	
Services aux particuliers	4	1	La Poste
Services financiers et d'assurances		-	
Automobiles, cycles	3	1	Conserver la station-service et apporche des deux activités (Barbière et Tarascon) pour évaluer les besoins (Locaux et projets)
Non commerciale	6	6	Conserver les activités médicales et paramédicales et renforcer la notion de pôle

	CA prévisionnel TTC	Surface de vente potentielle / m²
CA total format petit supermarché	3 387 262	520
CA total format supérette sans stationnement	1 637 101	250

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Les Quartiers sud bénéficient de nombreux atouts pour la restructuration de leurs polarités commerciales : densité, flux, visibilité, accessibilité, présence d'équipements. Le commerce ne retire actuellement pas profit de l'interaction de ces facteurs et se destine ponctuellement soit au quartier, soit au flux, mais l'évasion reste majeure.

Pour conclure cette étude, il est préconisé de travailler sur l'ensemble des polarités qui constituent la rocade sud sur le quartier. La dissémination n'exclut pas une appréciation globale de l'offre, un phasage permettant de qualifier et d'améliorer le fonctionnement marchand.

Il est cependant indispensable de développer les conditions propices à la viabilité de ces polarités :

- Appréhender la restructuration des polarités : Olivades / Perrin Morel / Barbières / Tarascon / Trillade.
- Une optimisation sur trois polarités permet une concentration et un fonctionnement en « cascade » qui répondent aux besoins des populations sur un quartier très étendu. Néanmoins, nous préconisons davantage la restructuration sur deux polarités, plus complexe à mener, mais préférable en termes de concertation, de masse critique, d'attractivité et de gestion.
- Développer un linéaire et une scénographie commerciale attractive et repérable depuis les axes routiers et abords.
- Intégrer le caractère multimodal pour le fonctionnement et la viabilité des activités sur cette localisation particulière.
- Quelques activités doublons et non viables ne retrouveront pas place dans la trame globale du quartier.
- Un stationnement dédié doit être accolé à la nouvelle polarité (restructuration des Olivades) pour offrir les conditions nécessaires permettant de capter le flux et de faciliter la mixité économie de la supérette des métiers de bouche et de services.
- Les aménagements urbains doivent être sécurisés et répondre à une vocation d'unification des deux espaces, la perméabilité et la connexion de ces deux parties du quartier doivent prévaloir sur la logique routière en termes de traitement urbain.

Rq : l'enjeu est de créer une succession de trois polarités commerciales reconstituées et agrémentées au maximum, permettant de répondre à une double clientèle (quartier et flux) dans une logique d'accès multimodale et de diversité de l'offre.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PRECONISATIONS GENERALES

Proposition d'aménagement nécessitant un croisement à l'étude urbaine et les orientations dévolues à cet espace. Néanmoins, il apparaît comme le plus adapté à la fonction marchande pour le quartier. La route de Tarascon ne paraît pas être un site particulièrement propice à redéployer une micropolarité dans la proximité des « Olivades » restructurée. Nous préconisons davantage la création de deux polarités uniquement.

Proposition schématique.

Aménagement de l'espace urbain

Création de linéaires marchands restructurés.

Prévoir du stationnement dédié pour les polarités commerciales

Zone d'aménagement création de logements.

Transfert d'activités. Ne laisser que la pharmacie.

Perméabilité et connexion urbaine

Foncier à interroger pour la deuxième polarité



Localisation 1 et 1' : assure la création de deux polarités de part et d'autre de la rocade. Contrainte de maîtrise et de démolition de logements. Fonctionnement avec les équipements alentour et directement associés.

Maintien de la pharmacie sur l'ancien polarité Barbières et abandon de la fonction marchande.

Maintien et développement de la pharmacie sur Trillade en complément du pôle santé, abandon de la fonction de micro polarité marchande.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

AVIGNON

CONTRAT CADRE D'ETUDES COMMERCIALES

QIN « Quartiers Sud »

Centre commercial des Olivades
Centre commercial de la Barbière

Septembre 2018

Epareca
AVIGNON www.avignon.fr
grand avignon communauté d'agglomération
Albert & Associés

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



PREAMBULE p.3



ETAT DES LIEUX ET ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL p.6



ANALYSE DU POTENTIEL COMMERCIAL DU SITE p.27



ENQUETES MENAGES TELEPHONIQUE ET SUR SITE p.39



PROGRAMMATION COMMERCIALE ET SYNTHESE p.58



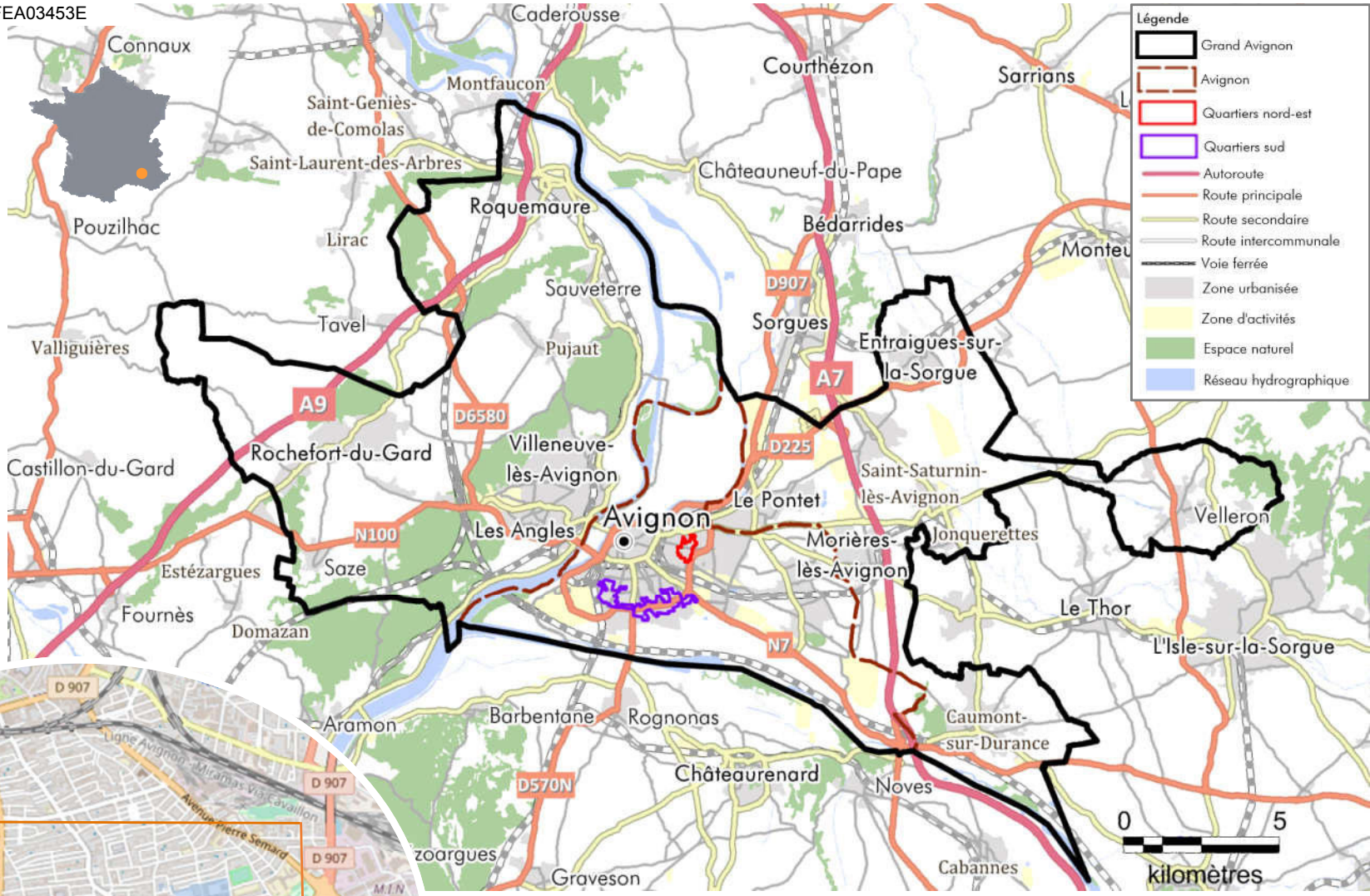
ANNEXES p.72

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PREAMBULE

La communauté d'agglomération Grand Avignon compte, suite au retrait de la ville de Montfaucon, 16 communes abritant 192 582 habitants (2015). Chef-lieu de la communauté d'agglomération, Avignon abrite 92 130 habitants (en 2015). Elle recense trois quartiers prioritaires :

- Monclar-Champfleury-Rocade Sud-Barbière-Croix des Oiseaux, communément appelé « Quartiers Sud » comptant 17 186 habitants ;
- Quartiers Nord-Est abritant 4 612 habitants ;
- Quartier de Saint-Chamand où vivent 2 813 personnes.





CC de la Barbière

CC les Olivades

La présente étude a pour objectif de :

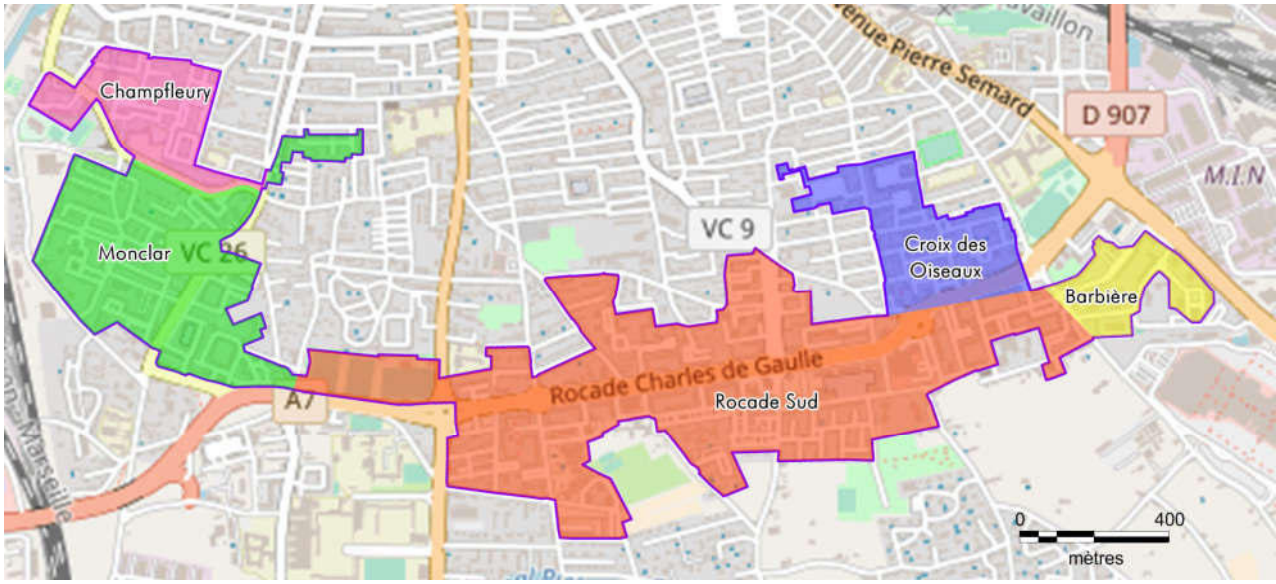
- dresser un portrait quantitatif et qualitatif de l'offre actuelle sur le centre commercial « les Olivades » et la polarité « Barbière » sur le secteur « Rocade Sud » ;
- déterminer le marché théorique exploitable et les taux d'emprise atteignables par des commerces qui s'installeraient dans le centre commercial « les Olivades » ;
- définir la programmation commerciale envisageable pour le centre commercial « les Olivades » ainsi que sur le secteur de la Barbière (nombre et type d'activités, surfaces de vente) avec une structuration urbaine cohérente.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PREAMBULE

Les quartiers sud rassemblent plusieurs secteurs identifiés comme sensibles et bénéficiant donc du NPNRU :

- Monclar ;
- Champfleury ;
- Rocade Sud ;
- Barbière ;
- Croix des Oiseaux.



La ville d'Avignon s'implique dans la rénovation de ses quartiers prioritaires depuis la naissance du dispositif puisqu'elle a été signataire de l'ensemble des programmes lancés depuis 1978. Les quartiers sud d'Avignon ont bénéficié du PNRU lancé en 2005 avec une concentration des opérations sur le secteur « Monclar ». Ainsi, le PRU a permis de rattacher le secteur « Monclar » au centre historique d'Avignon grâce à une restructuration complète de l'avenue Monclar. Le cœur du quartier a été totalement renouvelé, ce qui a permis d'y insuffler une mixité fonctionnelle (requalification des espaces publics, nouveaux commerces, programmes d'habitats mélangeant les formats individuels et collectifs). Malgré cela, le quartier n'ayant pas été appréhendé dans sa totalité avec la prise en compte des équipements et des secteurs d'habitats, l'objectif de mixité sociale n'est pas atteint. Les interventions sur les autres secteurs du quartier prioritaire ont été plus modestes et faisaient généralement suite à des opérations lancées avant 2005 (construction de logements, restauration).

Conscients des grandes difficultés des quartiers prioritaires marquées par la dégradation physique et un sentiment d'insécurité grandissant, le Grand Avignon et ses partenaires ont fixé les priorités du contrat de ville articulés autour de 2 axes majeurs :

- répondre aux attentes prioritaires des habitants, en les associant à cette réponse. Le premier objectif est de permettre une meilleure insertion sociale et professionnelle grâce à un suivi de l'éducation des jeunes, mais aussi à la proposition de soutien et de formations aux adultes. Le second objectif concerne le cadre de vie en proposant une restauration du bâti, ainsi que des espaces publics et une prévention de la délinquance pour des quartiers apaisés.
- se donner les moyens d'agir sur le court comme le long terme, et la capacité de réagir en favorisant l'accès aux soins et à la santé, en renforçant l'accès à la culture, en aidant la vie associative, tout en tenant compte des particularités de chacun des quartiers.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

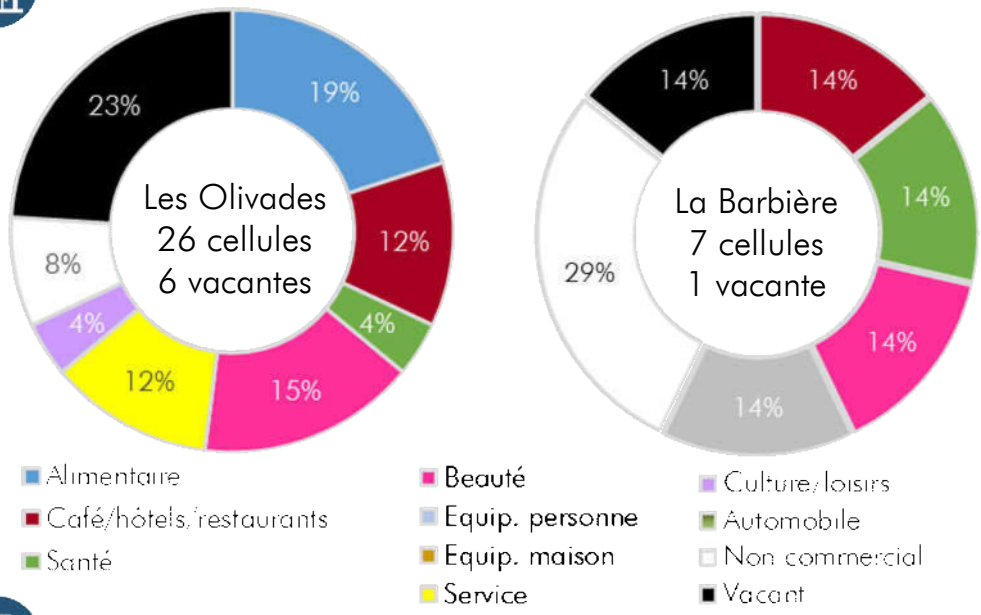
FICHE D'IDENTITE

CC des Olivades / CC de la Barbière – Avignon (Vaucluse, 84)

Chiffres clés

	Quartiers Sud Données 2013	Avignon Données 2014
Population	17 186 hab.	92 209 hab.
Densité - nombre d'habitants par km²	14 212 hab./km²	1 427 hab./km²
Taux de pauvreté	53%	31%
Ménages locataires	84%	62%
	Données 2011	Données 2014
Moins de 14 ans	25%	19%
Ménages recevant au moins une allocation chômage	27%	n.c.
	Données 2013	Données 2014
Revenu disponible médian par unité de consommation	11 722 €	15 887 €

Armature commerciale



Localisation



Illustrations


CC des Olivades

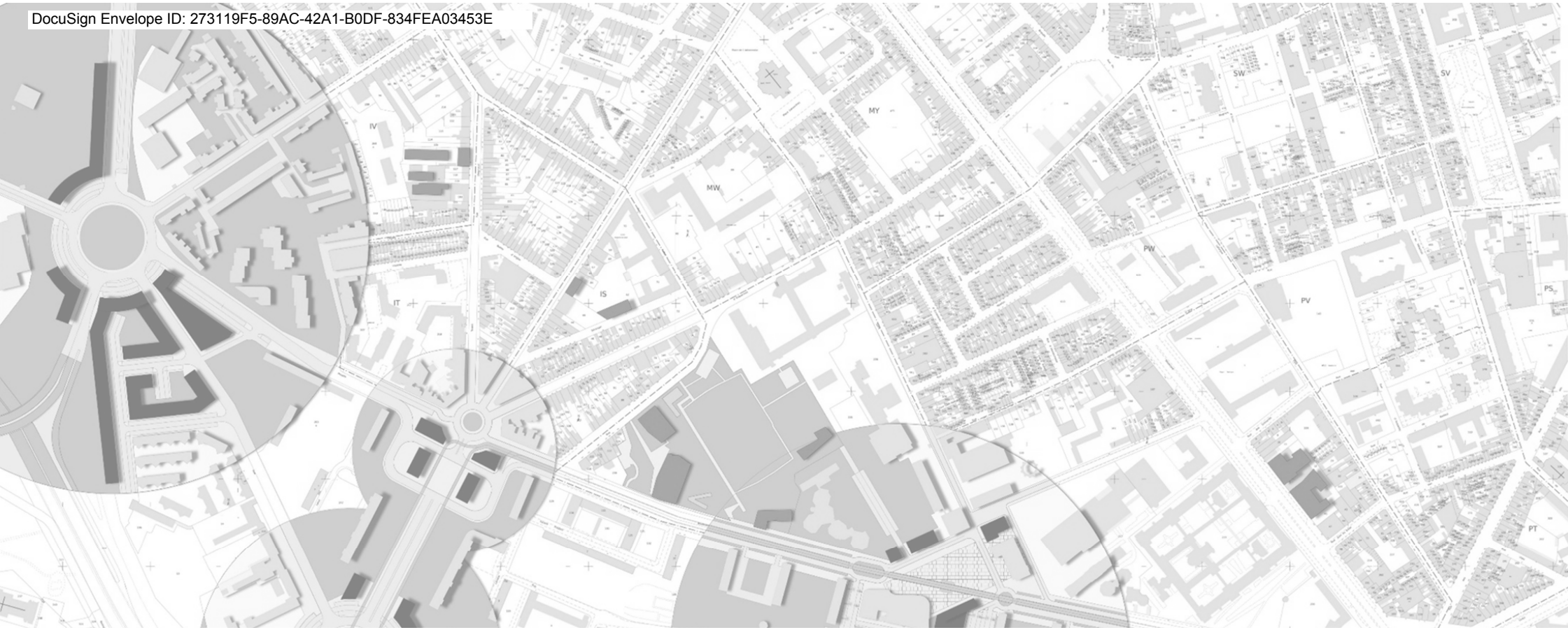



CC de la Barbière

Observations

- 2 polarités positionnées aux abords de la Rocade Charles de Gaulle, une route très fréquentée par les automobilistes et les camions. Les commerces s'adressent néanmoins aux habitants du quartier.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Etat des lieux et analyse de l'environnement commercial

- Le quartier et son environnement
- Equipements et emplois
- Environnement commercial
- Données sociodémographiques
- Projets

Analyse du potentiel commercial du site

- Configuration et composition de l'offre
- Note qualitative du centre commercial « des Olivades »
- Note qualitative du centre commercial « de la Barbière »

Enquêtes

- Objectifs et méthodologie
- Résultats de l'enquête téléphonique
- Résultats de l'enquête sur site

Programmation commerciale et synthèse

- Marché théorique
- Programmation commerciale
- Synthèse
- Préconisations

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UN QUARTIER ETENDU MIXANT LES TYPES D'HABITATS ET FACILEMENT ACCESSIBLE. DES PROJETS D'ENVERGURE, UN AVENIR IMPRÉCIS POUR LES QUARTIERS.



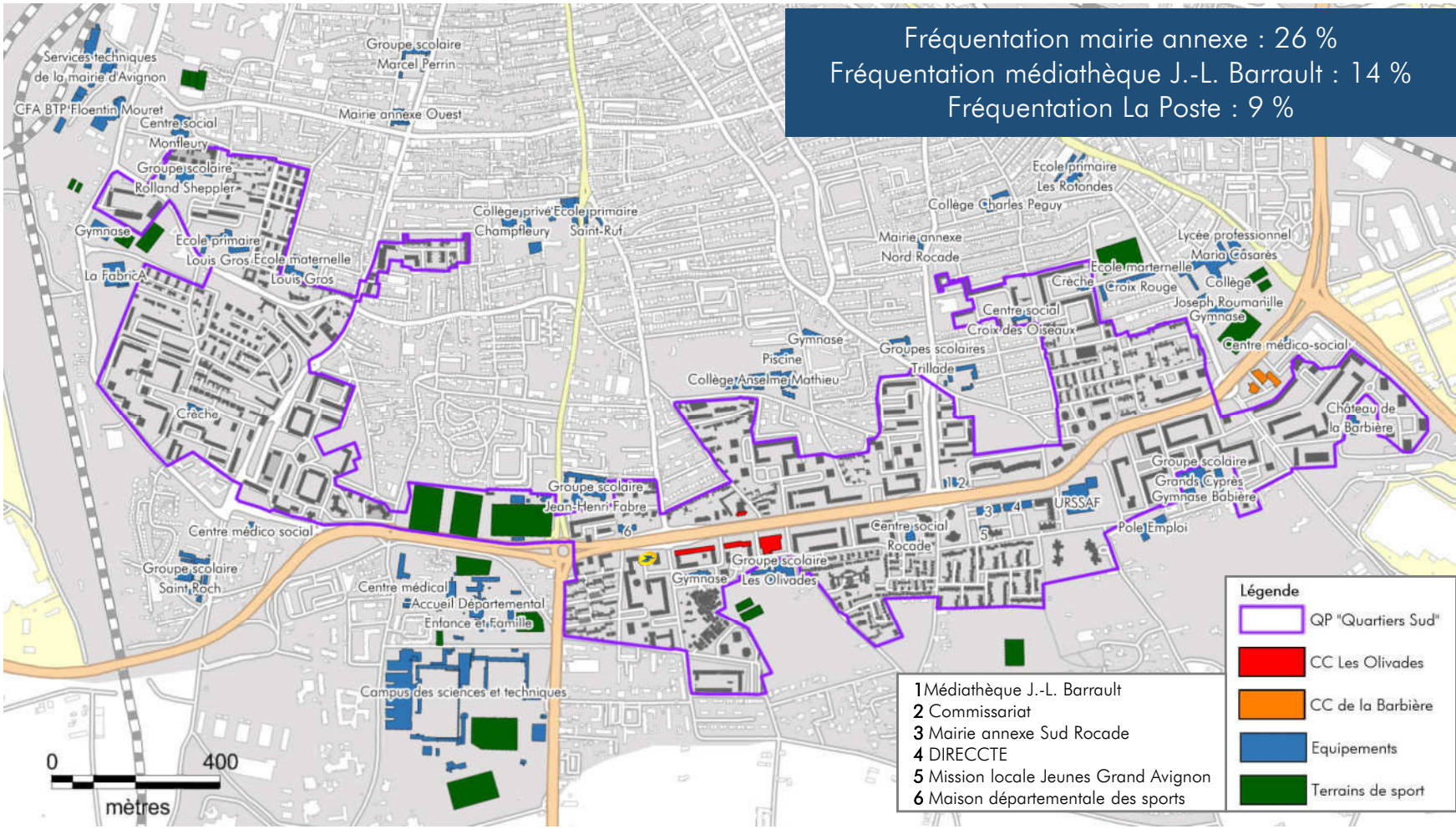
- Les « quartiers sud » regroupent plusieurs sous-quartiers sur une surface totale de 1,21 km².
- Le nord de la rocade est marqué par une dominance de l'habitat collectif, tandis qu'au sud on observe une mixité des formes d'habitations.
- Plusieurs zones d'activités bordent l'est du quartier, dont les centres commerciaux Cap Sud et Mistral 7.

- Le quartier prioritaire est traversé par la route D907 qui facilite l'accès au secteur mais qui, en contrepartie, forme une barrière physique entre le nord et le sud de la rocade. Un projet prévoit d'ailleurs de transformer cette voie fortement fréquentée par les automobilistes (environ 40 000 véhicules par jour) en boulevard urbain. Le contournement routier prévu au sud de l'agglomération contribuerait alors au changement d'image de cette route.
- Le tracé de la deuxième ligne du tramway, dont la mise en service est prévue en 2023, transitera par les « Quartiers Sud » pour relier le centre commercial Cap Sud au centre-ville d'Avignon.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UN QUARTIER FOURNI EN EQUIPEMENTS RAYONNANT À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

- Les « Quartiers Sud » d'Avignon sont étendus le long de la Rocade Sud et englobent ainsi de nombreux équipements dont certains rayonnant à l'échelle communale, voire départementale.
- A proximité du centre commercial « Les Olivades » se trouvent les groupes scolaires Jean-Henri Fabre accueillant 514 élèves et des Olivades comptant 411 élèves.
- A proximité du centre commercial de la Barbière se concentrent l'école maternelle Croix Rouge, le groupe scolaire Grand Cyprès (517 élèves), le collège Joseph Roumanille (552 élèves) et le lycée professionnel Maria Casarès (582 élèves).
- La ville d'Avignon a pour projet de compléter cette offre d'équipements avec un musée sur le secteur médiathèque afin de renforcer l'offre culturelle du quartier.



	Quartiers Nord-Est		Quartiers Sud		Avignon		Grand Avignon	
	Nombre	*Densité pour 1 000 hab.*	*Nombre*	*Densité pour 1 000 hab.*	*Nombre*	*Densité pour 1 000 hab.*	*Nombre*	*Densité pour 1 000 hab.*
Enseignement du 1er degré	*5*	*0,5*	*17*	*0,7*	*64*	*0,7*	*117*	*0,6*
Enseignement du 2e degré	*1*	*0,1*	*5*	*0,2*	*30*	*0,3*	*39*	*0,2*
Enseignement supérieur	*0*	*0,0*	*4*	*0,2*	*50*	*0,5*	*51*	*0,3*
Services aux particuliers	*200*	*19,8*	*419*	*16,2*	*2 336*	*25,4*	*4 561*	*23,7*
Etablissements de santé	*8*	*0,8*	*27*	*1,0*	*139*	*1,5*	*236*	*1,2*
Sports, loisirs et culture	*9*	*0,9*	*26*	*1,0*	*132*	*1,4*	*335*	*1,7*

Source : Insee, Base permanente des équipements en 2015, Population 2014 pour quartiers, Population 2015 pour Avignon et Grand Avignon.

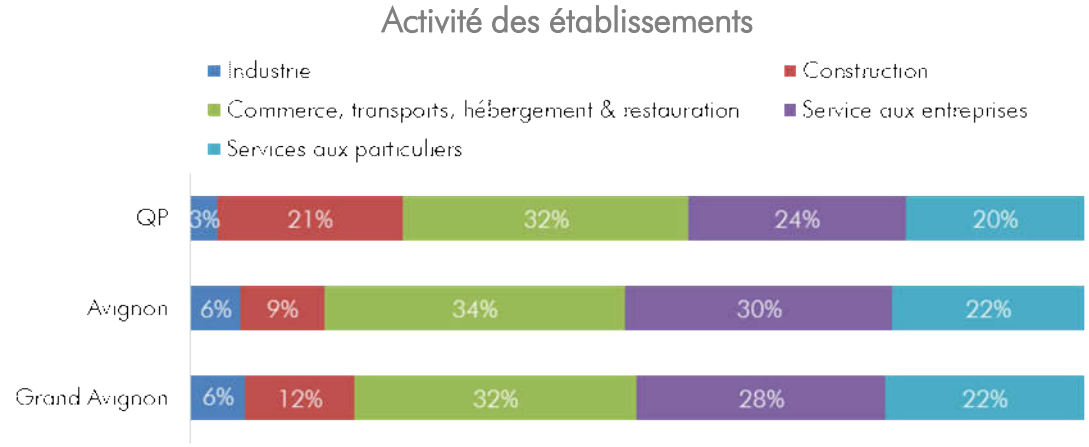
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

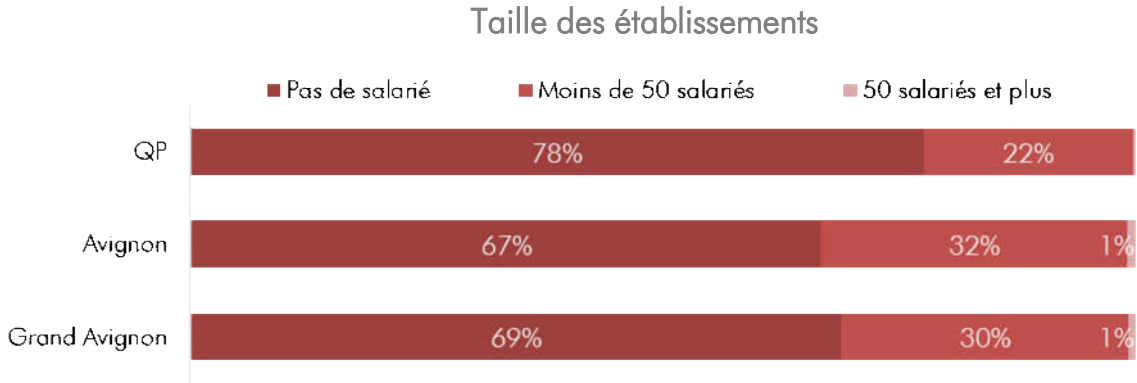
UNE PRÉDOMINANCE DES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET DE TRANSPORTS COMME SOURCE D'EMPLOI, UN DYNAMISME QUI TEND À S'ACCENTUER

	Activité des établissements		
	QP	Avignon	Grand Avignon
Industrie	22	588	1 136
Construction	153	982	2 279
Commerce, transports, hébergement & restauration	235	3 531	5 895
Service aux entreprises	179	3 142	5 175
Services aux particuliers	147	2 261	4 163
Total	736	10 504	18 648

Les « Quartiers Sud » comptent 7 % des établissements sources d'emplois présents au sein de la ville Avignon. On observe une dominance des emplois dans le commerce, les transports, l'hébergement et la restauration qui représentent 32 % des établissements.

Situé en zone franche urbaine pour la période 2015-2020, le secteur connaît une certaine dynamique avec 23 % de créations et transferts d'entreprises en 2015. Ce chiffre tend à s'accentuer avec le projet du tramway et la rénovation urbaine en cours autour de la Rocade Charles de Gaulle.





	Démographie d'établissements		
	QP	Avignon	Grand Avignon
Créations et transferts	171	1 754	3 088
En %	23%	17%	17%
Part des transferts	18%	24%	24%
Part des créations	83%	76%	76%

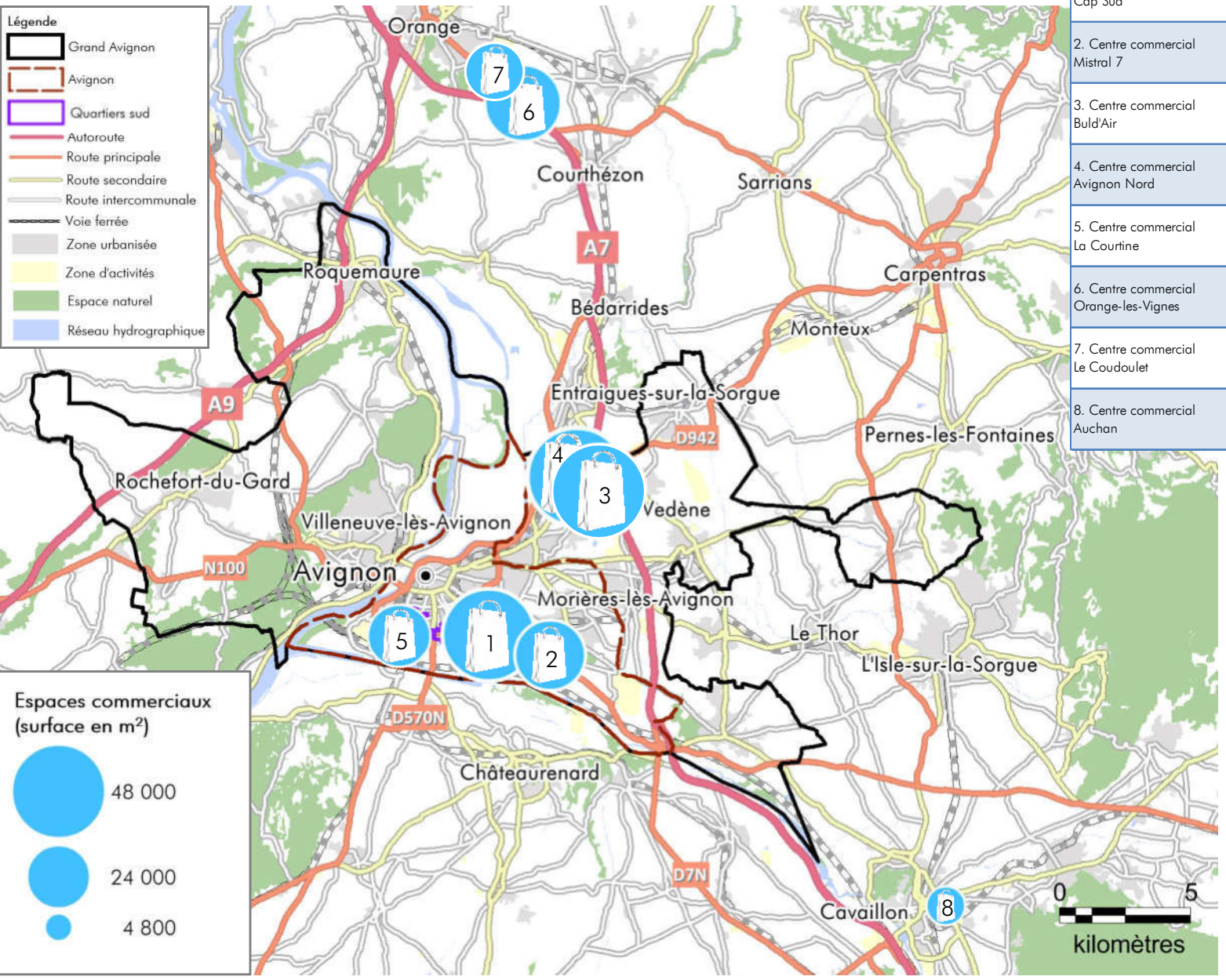
Source : SIG Ville, Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) au 01/01/2015

Sources d'emplois à proximité des sites étudiés

Maison départementale des sports
DIRECCTE
Bibliothèque JL Barrault
URSSAF
Groupes scolaires, collège, lycée
Equipements sociaux
Commerces

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE CONCENTRATION DES ESPACES COMMERCIAUX SUR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND AVIGNON



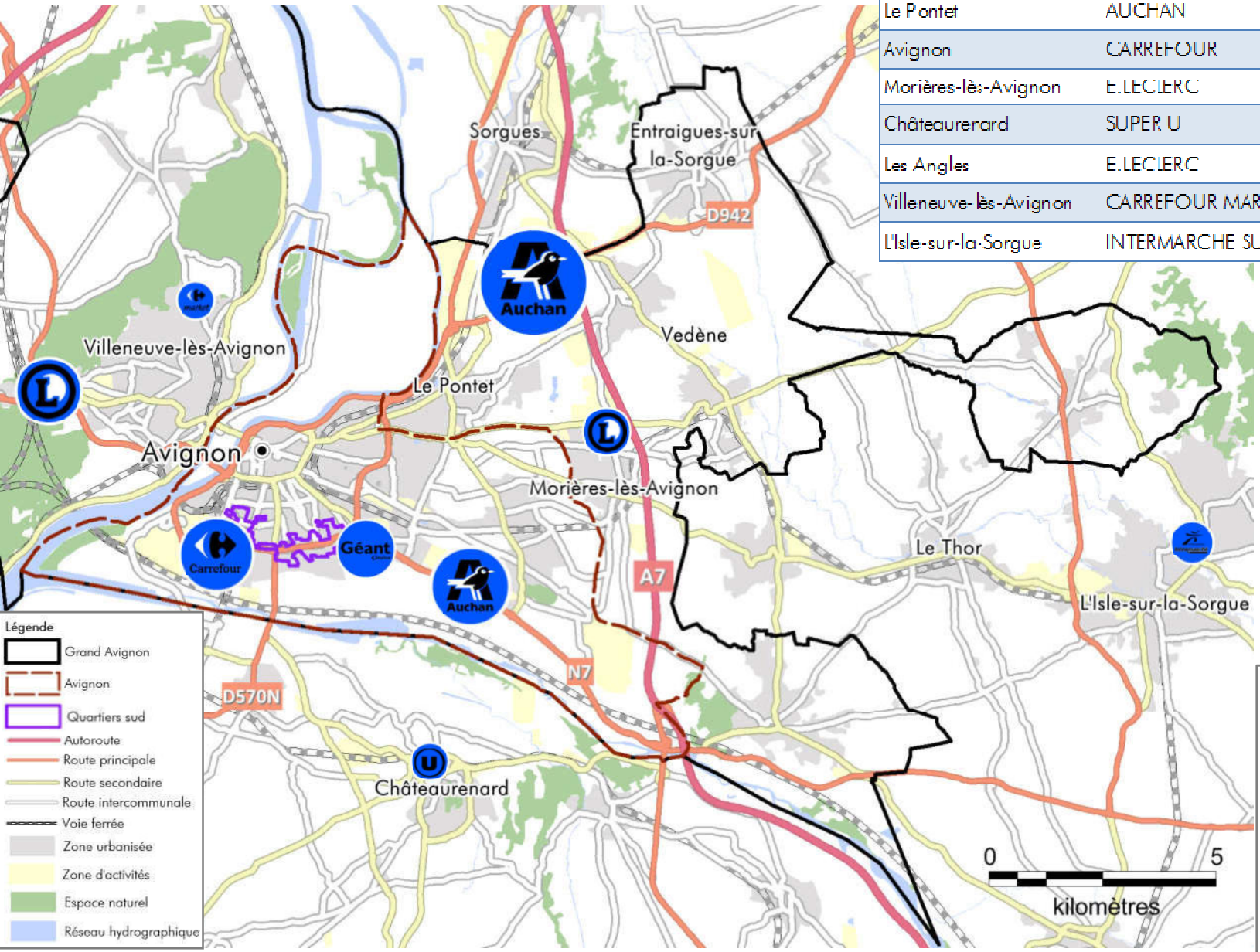
Espace commercial	Commune	Surface approximative	Locomotive	Distance avec Quartiers Sud
1. Centre commercial Cap Sud	Avignon	42 530 m²	GEANT CASINO (5 758 m²)	1,6 km - 4 minutes
2. Centre commercial Mistral 7	Avignon	28 000 m²	AUCHAN (9 867 m²)	3,7 km - 7 minutes
3. Centre commercial Bud'Air	Vedène	43 760 m²	IKEA (17 340 m²)	9,0 km - 9 minutes
4. Centre commercial Avignon Nord	Le Pontet	48 000 m²	AUCHAN (17 924 m²)	8,4 km - 10 minutes
5. Centre commercial La Courtine	Avignon	22 800 m²	CARREFOUR (8 718 m²)	5,4 km - 12 minutes
6. Centre commercial Orange-les-Vignes	Orange	31 630 m²		26,4 km - 20 minutes
7. Centre commercial Le Coudoulet	Orange	18 090 m²	CARREFOUR (8 500 m²)	27,8 km - 23 minutes
8. Centre commercial Auchan	Cavaillon	9 400 m²	AUCHAN (5 885 m²)	23 km - 26 minutes

Les espaces commerciaux se concentrent sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Avignon. Contrairement à ce qu'on peut observer parfois, il n'y a pas de dominance d'un espace commercial par sa surface de vente, les centres commerciaux recensés sur le territoire avignonnais ayant une surface de vente homogène (environ 45 000 m² pour les plus grands, aux alentours des 25 000 m² pour les autres). Cependant, la proximité des centres commerciaux Avignon Nord et Buld'Air crée une importante surface commerciale avec des locomotives indéniables (Auchan de 17 924 m², Ikéa).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE D'ENSEIGNES D'HYPERMARCHÉS AUTOUR D'AVIGNON

Commune	Enseigne	Surface de vente	Distance avec Quartier Sud
Avignon	GEANT CASINO	5 798 m²	1,6 km - 4 minutes
Avignon	AUCHAN	9 867 m²	3,7 km - 7 minutes
Le Pontet	AUCHAN	17 924 m²	8,4 km - 10 minutes
Avignon	CARREFOUR	8 718 m²	5,4 km - 12 minutes
Morières-lès-Avignon	E.LECLERC	3 940 m²	8,3 km - 12 minutes
Châteaurenard	SUPER U	2 641 m²	9,3 km - 16 minutes
Les Angles	E.LECLERC	7 450 m²	8,9 km - 18 minutes
Villeneuve-lès-Avignon	CARREFOUR MARKET	2 647 m²	11,5 km - 18 minutes
L'Isle-sur-la-Sorgue	INTERMARCHE SUPER	3 265 m²	26,0 km - 30 minutes

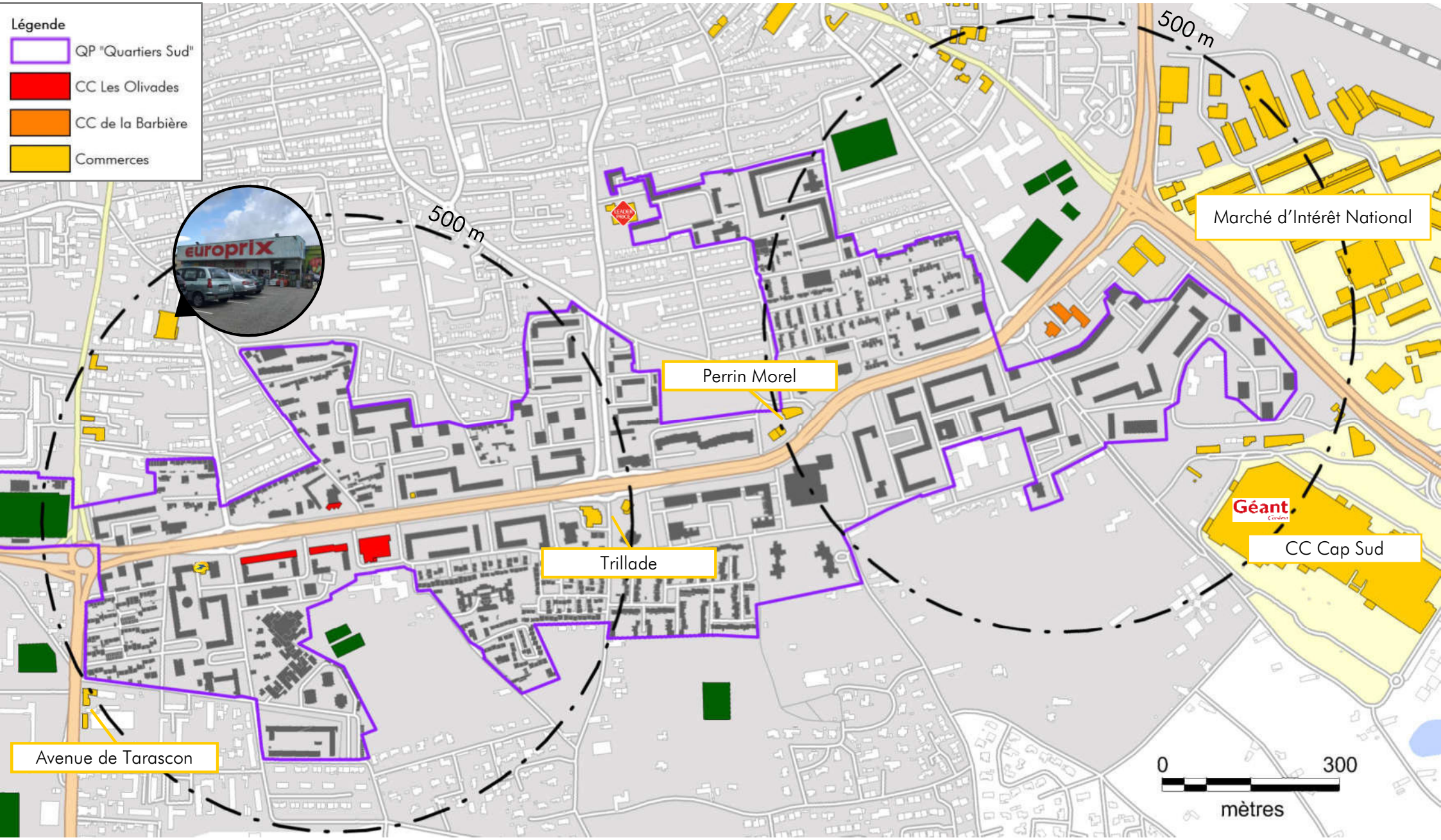


L'offre d'hypermarchés autour d'Avignon est détenue par une diversité d'enseignes laissant le choix au consommateur. Cependant, seul Auchan Le Pontet propose un très grand format de surface de vente.

On observe 2 types d'implantation : les hypermarchés au sein d'espaces commerciaux profitant donc d'une certaine complémentarité de l'offre, et des hypermarchés seuls.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

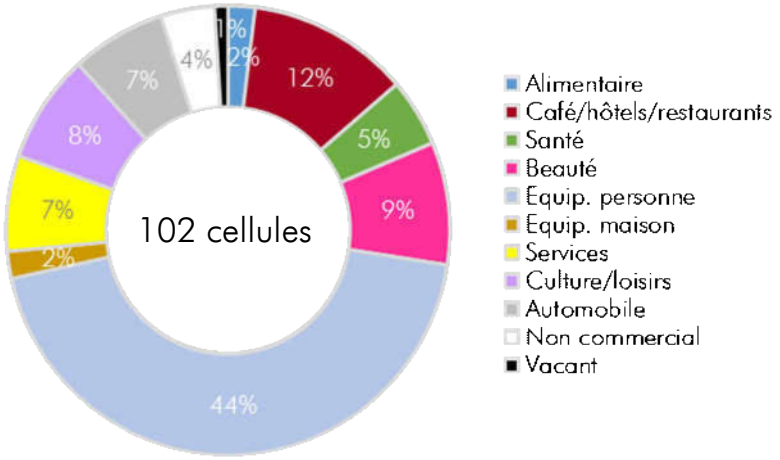
UN SECTEUR BIEN POURVU EN COMMERCES : UNE FORTE CONCURRENCE FACE AUX POLARITÉS ÉTUDIÉES



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CENTRE COMMERCIAL CAP SUD







- Le centre commercial Cap Sud propose une offre complète dominée par l'équipement de la personne sur une surface de 42 530 m². L'offre alimentaire est quasi exclusivement couverte par l'hypermarché Géant Casino d'une surface de vente de 5 758 m².
- Facilement accessible, un stationnement adapté à l'envergure du site, des enseignes visibles constituent les atouts du centre commercial. Néanmoins, les consommateurs interrogés semblent préférer le centre commercial Mistral 7 situé à 5 minutes en voiture au sud de la zone commerciale Cap Sud (2,5 km).



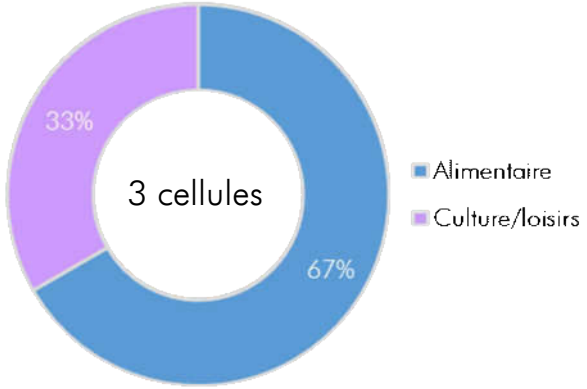


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

POLARITÉS PERRIN MOREL, TRILLADE SUD ET AVENUE DE TARASCON

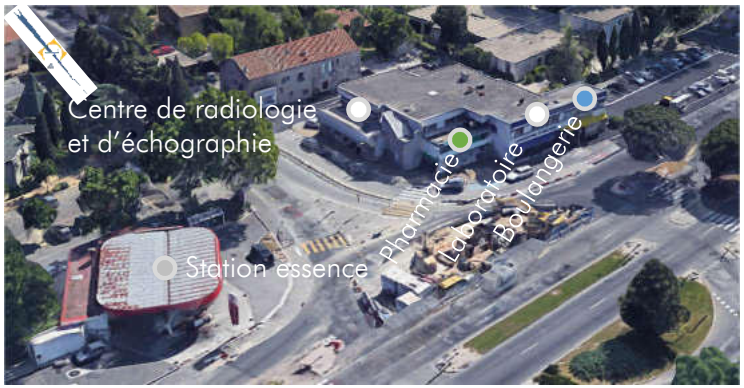
Perrin Morel

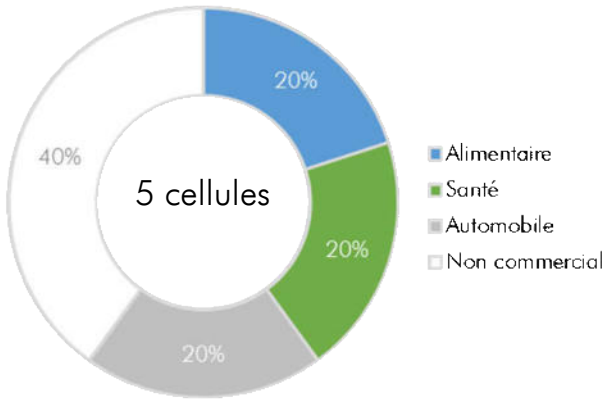




- La polarité Perrin Morel se situe au nord de la rocade Charles de Gaulle, en sortie de rond-point. Son positionnement est donc idéal en termes de visibilité et d'accessibilité (présence d'un parking dédié).
- Les propriétaires de la boulangerie, en parallèle d'une réhabilitation de leur commerce, ont fait construire 2 cellules commerciales sur leur parking qui ont été investies par une boucherie et un tabac/ presse, créant une petite complémentarité entre les commerces.

Trillade Sud

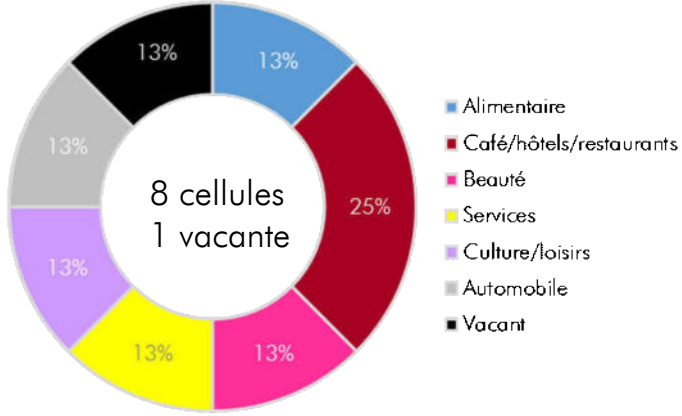




- La polarité Trillade Sud se situe au sud de la rocade Charles de Gaulle en face de la médiathèque, en sortie de rond-point.
- L'offre proposée est majoritairement médicale avec un centre de radiographie et d'échographie, un laboratoire et une pharmacie.
- Nous observons une stabilité de l'offre depuis plus de 10 ans, les vitrines sont entretenues et soignées démontrant un bon fonctionnement des commerces.

Avenue de Tarascon



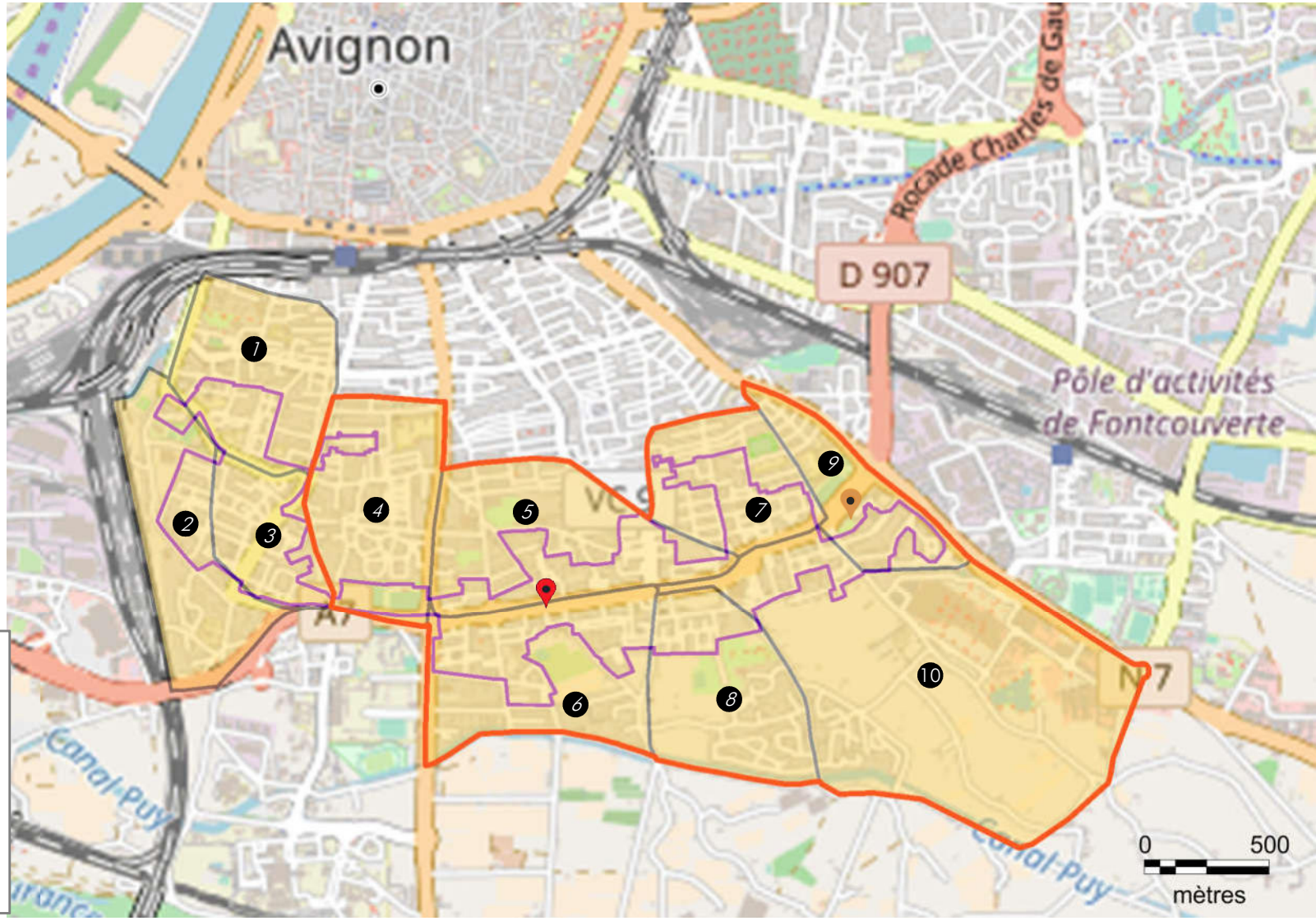


- Une partie de l'offre de l'avenue de Tarascon se trouve en pied d'immeuble d'habitation, l'autre partie en devanture de la friche du magasin Dia.
- L'offre est diversifiée proposant plusieurs commerces de base : épicerie, tabac/ presse, coiffeur. De plus, les devantures et les enseignes sont claires et visibles.
- L'absence de stationnement destine cette polarité aux habitants et usagers du quartier.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE ZONE DE CHALANDISE QUI ENGLOBE UNE MULTITUDE DE QUARTIERS

- L'évolution de la population a été étudiée au sein de deux zones :
  - la zone QP qui correspond aux IRIS comprenant le quartier prioritaire « Quartiers Sud » ;
  - la zone de chalandise établie en fonction des distances, des barrières urbaines et de la concurrence (cf. page 38).
- Cependant, au vu du large découpage des IRIS, l'étude des données sociodémographiques à l'échelle du QP n'est pas cohérente. Seules les données de la zone de chalandise seront donc présentées.



1 Champfleury
3 279 habitants
1 537 ménages

2 Eisenhower – Saint Roch
1 856 habitants
721 ménages

3 Monclar Sud
2 661 habitants
925 ménages

4 Lopy – Chemin des deux routes
2 328 habitants
1 214 ménages

5 Chevalier de Folard – Sources sud
4 704 habitants
1 861 ménages

6 Rocade sud - Cabrière
4 317 habitants
1 655 ménages

7 Croix des oiseaux
1 912 habitants
848 ménages

8 Saint-Gabriel – Clos de la Murette
895 habitants
455 ménages

9 Rotonde – Barbière
1 844 habitants
768 ménages

10 Saint-Gabriel – Croix de Noves
2 118 habitants
823 ménages

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

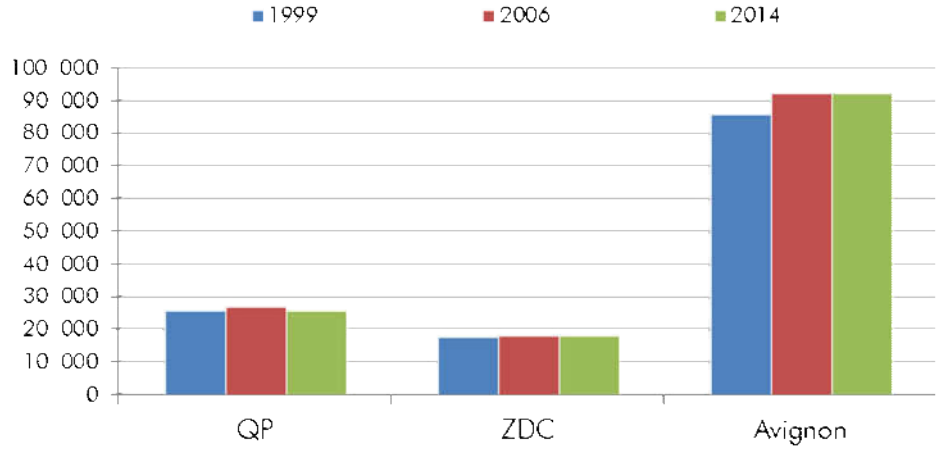
UNE POPULATION STABLE CES DERNIÈRES ANNÉES, UNE CROISSANCE EN DEVENIR

- La population des « Quartiers Sud » d'Avignon connaît une certaine stabilité. Pourtant, le secteur est en constante évolution depuis le début des années 1990, mais il semble que les démolitions et les constructions s'équilibrent sur l'ensemble du quartier prioritaire. Ceci permet d'expliquer la croissance de population entre 1999 et 2006, mais l'évolution est presque nulle sur la période 1999-2014.
- Dans le cadre du NPNRU, 2 secteurs seront particulièrement concernés par les projets de renouvellement :
  - le secteur « Olivades » sur lequel il est prévu la démolition de 362 logements collectifs et de 10 maisons, la réhabilitation de 889 logements et le renouvellement de 250 logements ;
  - le secteur « Médiathèque » sur lequel 74 logements seront détruits et 88 logements seront réhabilités.

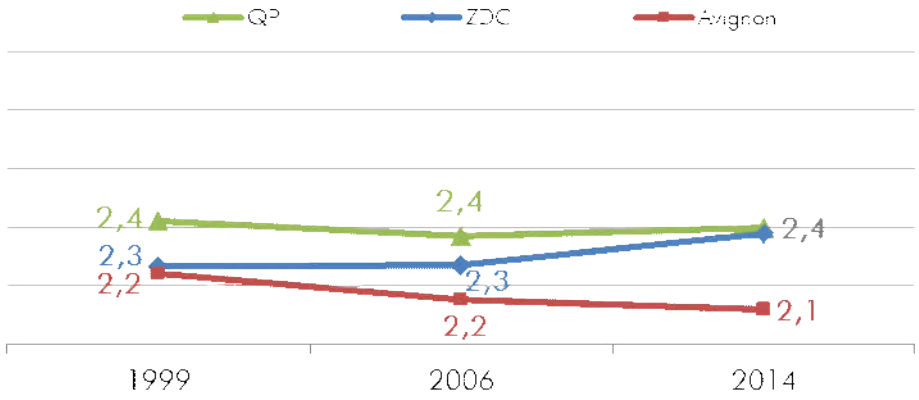
Ainsi, au vu du projet urbain envisagé sur les « Quartiers Sud », la population devrait être stagnante dans les prochaines années. La population travaillant sur le quartier devrait cependant croître en lien avec la construction de nouveaux équipements et de bâtiments tertiaires.

	Population				Ménages			
	1999	2006	2014	Évolution 1999/2014	1999	2006	2014	Évolution 1999/2014
QP	25 912	27 176	25 914	0,0%	10 709	11 465	10 807	0,9%
ZDC	17 730	18 217	18 118	2,2%	7 826	8 027	7 624	-2,6%
Avignon	85 935	92 454	92 209	7,3%	38 324	43 001	43 487	13,5%
Vaucluse	499 665	534 291	554 374	10,9%	200 170	224 031	241 579	20,7%
France	58 520 688	61 399 834	64 027 784	9,4%	23 808 072	26 065 854	28 044 628	17,8%

Evolution de la population entre 1999 et 2014



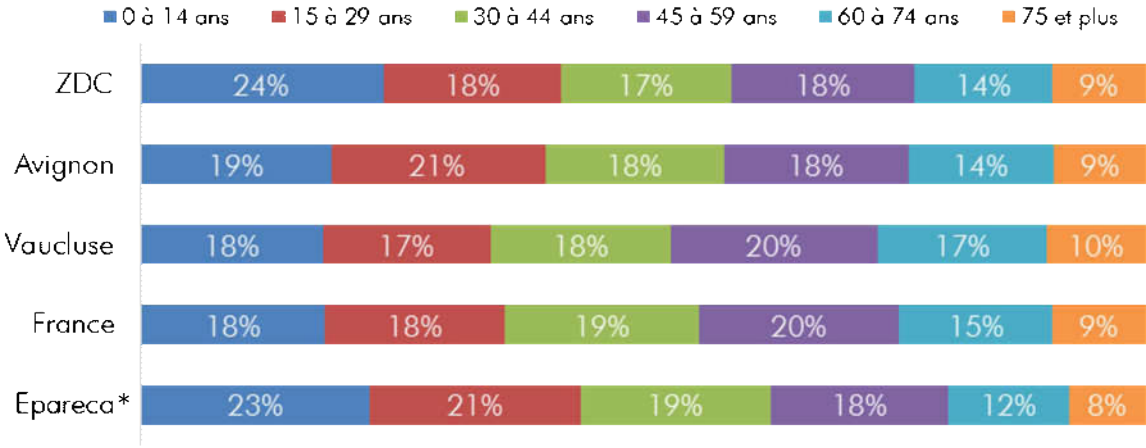
Nombre moyen de personnes par ménage

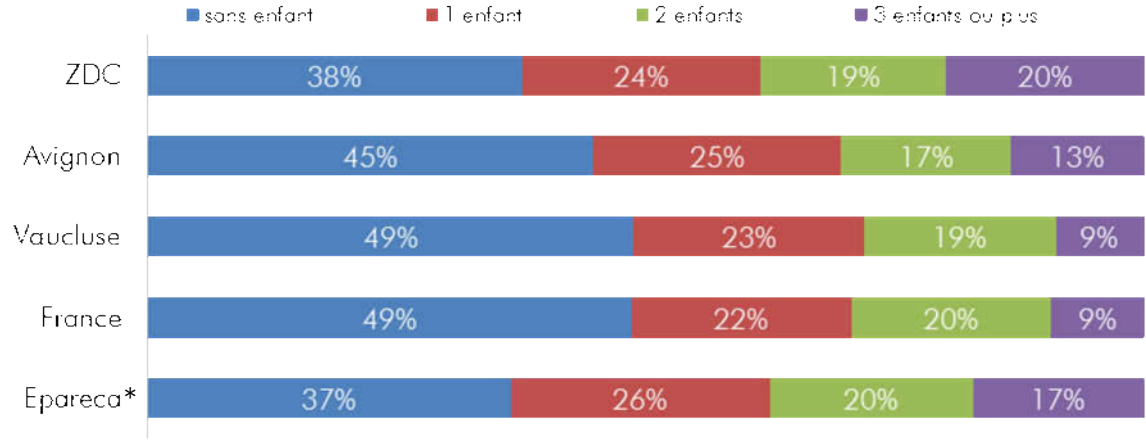


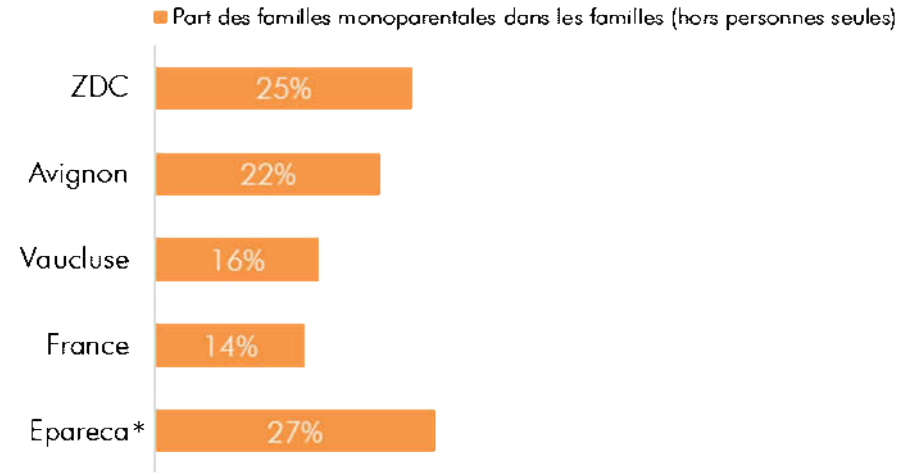
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UN PROFIL SEMBLABLE AUX QUARTIERS PRIORITAIRES ÉTUDIÉS : JEUNE ET FAMILIAL

- La structure de la population vivant sur la zone de chalandise établie pour l'étude est proche de celle relevée dans les quartiers étudiés pour Epareca. En effet, la proportion de jeunes (0-29 ans) et de familles avec enfants est supérieure aux moyennes communale et départementale. Parallèlement, le taux de familles monoparentales est légèrement supérieur aux données avignonnaises.
- Un ménage avec enfants consommant en moyenne de 20 à 30 % de plus qu'un couple, les secteurs familiaux représentent un potentiel d'achat à prendre en compte. Néanmoins, il faut prêter attention aux orientations de consommation (types de produits, lieux d'achats, etc.) qui ne favorisent pas toujours le commerce de proximité.
- De plus, les familles monoparentales consommant généralement 30 % de moins que la moyenne des ménages, le fait qu'une famille sur 4 sur la zone de chalandise soit une famille monoparentale, fragilise le potentiel de consommation.





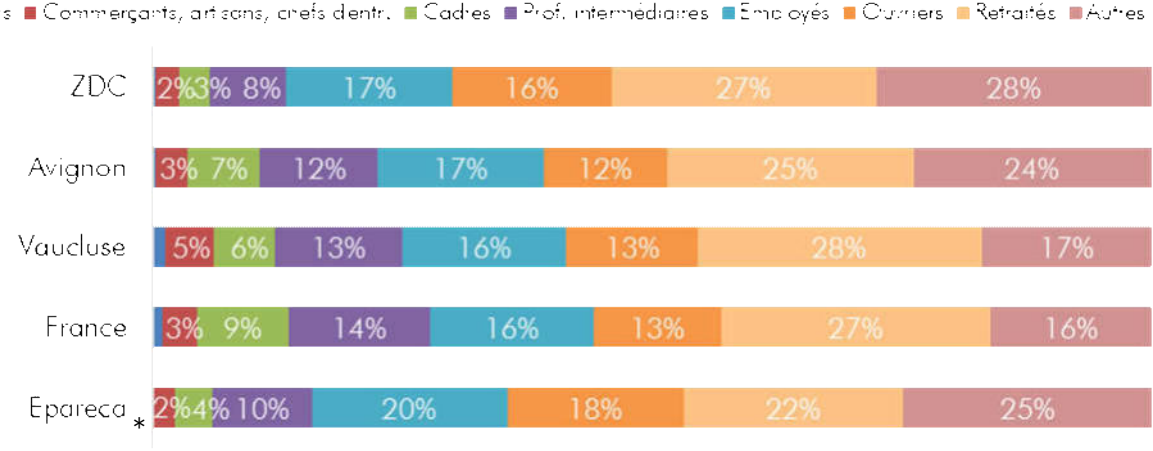


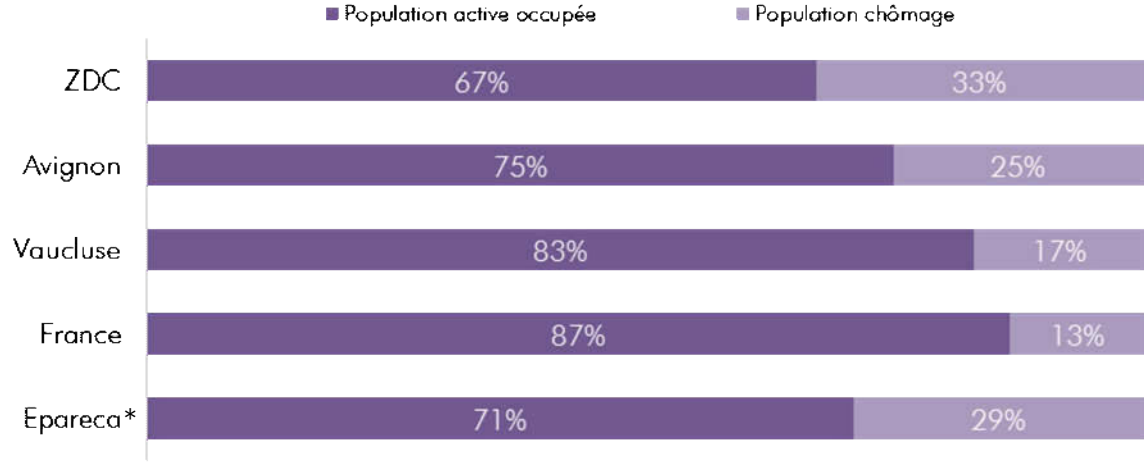
** La moyenne EPARECA est la moyenne de l'ensemble des sites EPARECA étudiés dans le cadre d'études réalisées par le Cabinet Albert et Associés.*

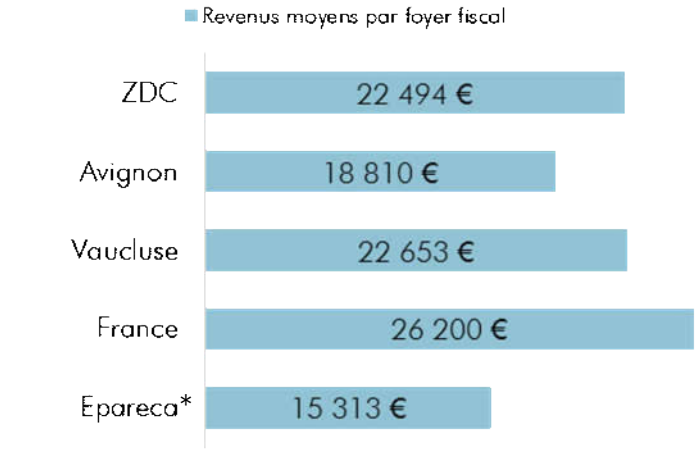
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

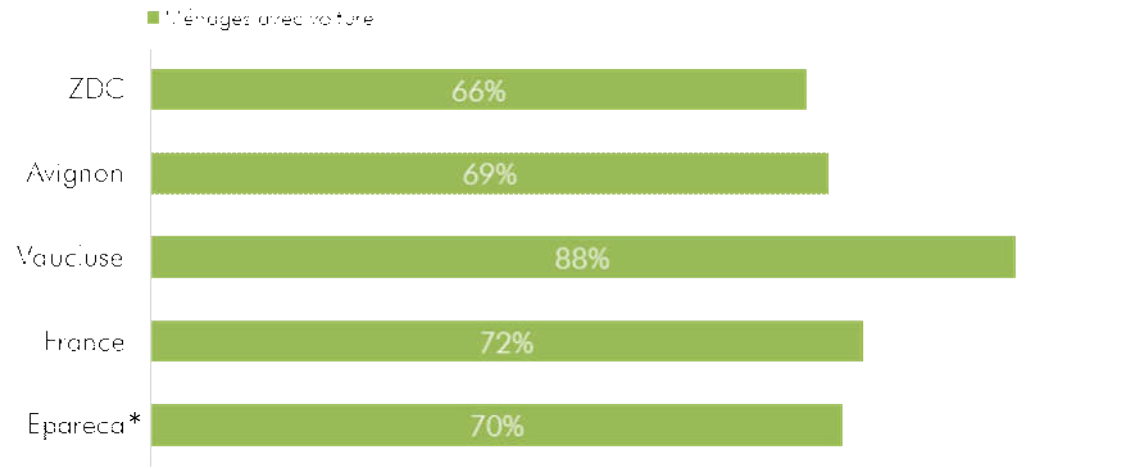
DES CONDITIONS ÉCONOMIQUES MITIGÉES RÉSULTANT D'UNE POPULATION HÉTÉROGÈNE

- Les caractéristiques économiques de la zone de chalandise sont mitigées :
  - les catégories socioprofessionnelles « inférieures » (employés et ouvriers) représentent 33 % de la population de la zone. Sachant que leur pouvoir d'achat est plus limité, tout comme la catégorie « Autres » qui représente presque un autre tiers de la population, le potentiel de consommation sur le secteur est plus réduit. Cela est également confirmé par le taux de chômage qui touche un tiers des habitants de la zone de chalandise.
  - les retraités sont particulièrement représentés sur la zone de chalandise, et même si leur pouvoir d'achat est limité, ils ont comme atout de favoriser le commerce de proximité.
- Cependant, le secteur d'étude présente deux points très positifs pour la consommation :
  - le revenu moyen relevé sur la zone de chalandise est de 3 500 € supérieur à celui d'Avignon et de 7 000 € supérieur aux revenus rencontrés dans les quartiers prioritaires étudiés. Au regard des données sociodémographiques observées précédemment, cela suppose la présence d'importants revenus, mais peu nombreux, n'impactant que faiblement le potentiel de consommation.
  - le taux d'équipement automobile est de 66 %, limitant l'évasion pour 34 % des habitants de la zone.





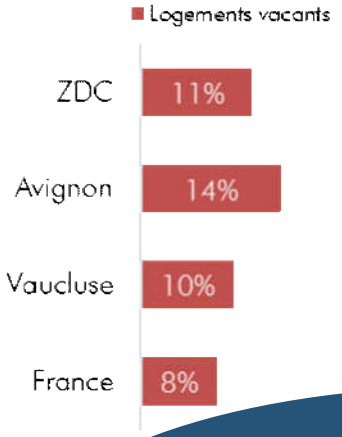




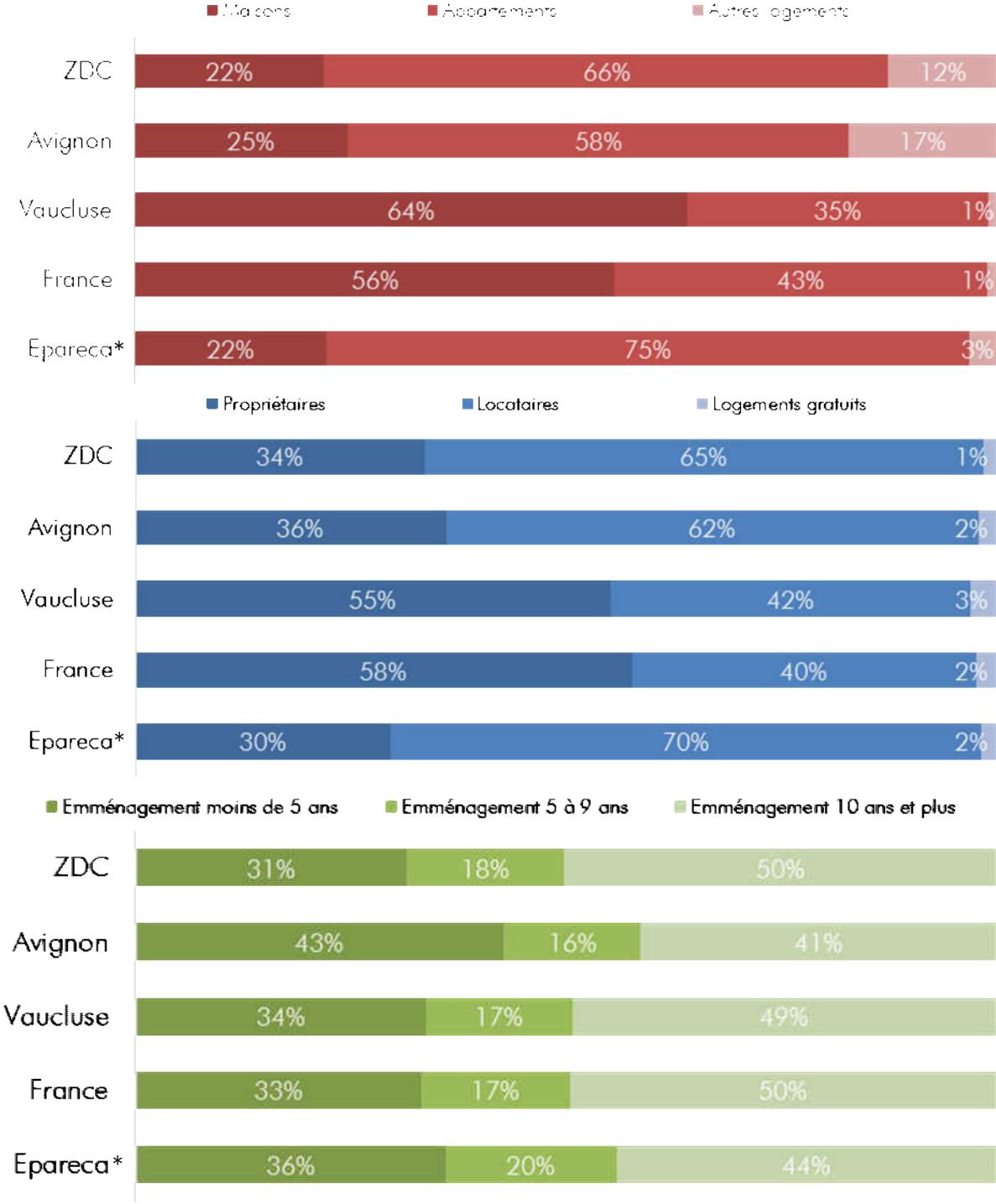
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS CONFIRMANT UN POTENTIEL DE CONSOMMATION LIMITÉ

- Le parc de logements de la zone de chalandise est dominé par les appartements qui se positionnent principalement autour de la rocade. Plus en arrière, au nord comme au sud, les secteurs se composent essentiellement d'habitat individuel. En lien avec la configuration du secteur, les locataires sont majoritaires. Cette typologie correspond à une population économiquement fragile (les propriétaires ayant un niveau de consommation moyen supérieur de 10 à 15 % aux locataires).
- Le turn-over est plutôt limité sur la zone de chalandise et bien plus faible que sur l'ensemble de la ville d'Avignon. Pour la majorité de la population, les habitudes de consommation sont donc ancrées et les nouveaux acheteurs difficiles à capter.



Une population hétérogène sur la zone de chalandise : le potentiel de consommation est donc présent mais limité. La difficulté principale est de proposer des commerces convenant à chacun.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PROJETS : ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS DU SECTEUR OLIVADES



QUARTIERS SUD OLIVADES - PLAN ESPACES PUBLICS

AMO NPNRU - GRAND AVIGNON -
PROJET URBAIN-PLAN GUIDE
18 AVRIL 2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PROJETS : LOGEMENT ET COMMERCE DU SECTEUR OLIVADES





DEMOLITIONS:
Parc Public:
GAR: 362 logements
Total:
362 logements
Parc Privé:
10 maisons individuelles
RÉHABILITATIONS:
Parc Public:
GAR: 889 logements
Total:
889 logements
RENOUVELLEMENT:
Total:
250 logements
2.000m² surface équipement
2.500m² surface commerciale

LEGENDE

BÂTI
- BÂTI EXISTANT
- BÂTI ZAC
- ÉQUIPEMENT CRÉE
- EQUIPEMENT A REHABILITER/RESTRUCTURER
- EQUIPEMENT EXISTANT
- REHABILITATION/RESTRUCTURATION NVX 1,2,3
- BÂTIMENT REHABILITE
- OFFRE NEUVE LOGEMENT
- OFFRE NEUVE COMMERCIALE
- COPROPRIETES

ESPACES PUBLICS
- ESPACES PIETONS
- ESPACES PUBLICS A DOMINANTE VEGETALE
- REPRISE DE VOIRIES EXISTANTES
- VOIRIE A CREER
- STATIONS TRAM
- ZONE DE STATIONNEMENT
- REPRISE DE LA CONTRE-ALLEE NORD CDG
- ESPACES DE RENCONTRES
- PLACE/PLACETTE/PARVIS

PERIMETRES
- PERIMETRE NPNRU
- VEILLE FONCIERE / PLU

QUARTIERS SUD OLIVADES - PLAN DOMANIALITÉ

AMO NPNRU - GRAND AVIGNON -
PROJET URBAIN-PLAN GUIDE
18 AVRIL 2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PROJETS : ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS DU SECTEUR MÉDIATHÈQUE



QUARTIERS SUD MÉDIATHÈQUE - PLAN ESPACES PUBLICS

AMO NPNRU - GRAND AVIGNON -
PROJET URBAIN-PLAN GUIDE
18 AVRIL 2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PROJETS : LOGEMENT ET COMMERCE DU SECTEUR MÉDIATHÈQUE



QUARTIERS SUD MÉDIATHÈQUE - PLAN DOMANIALITÉ

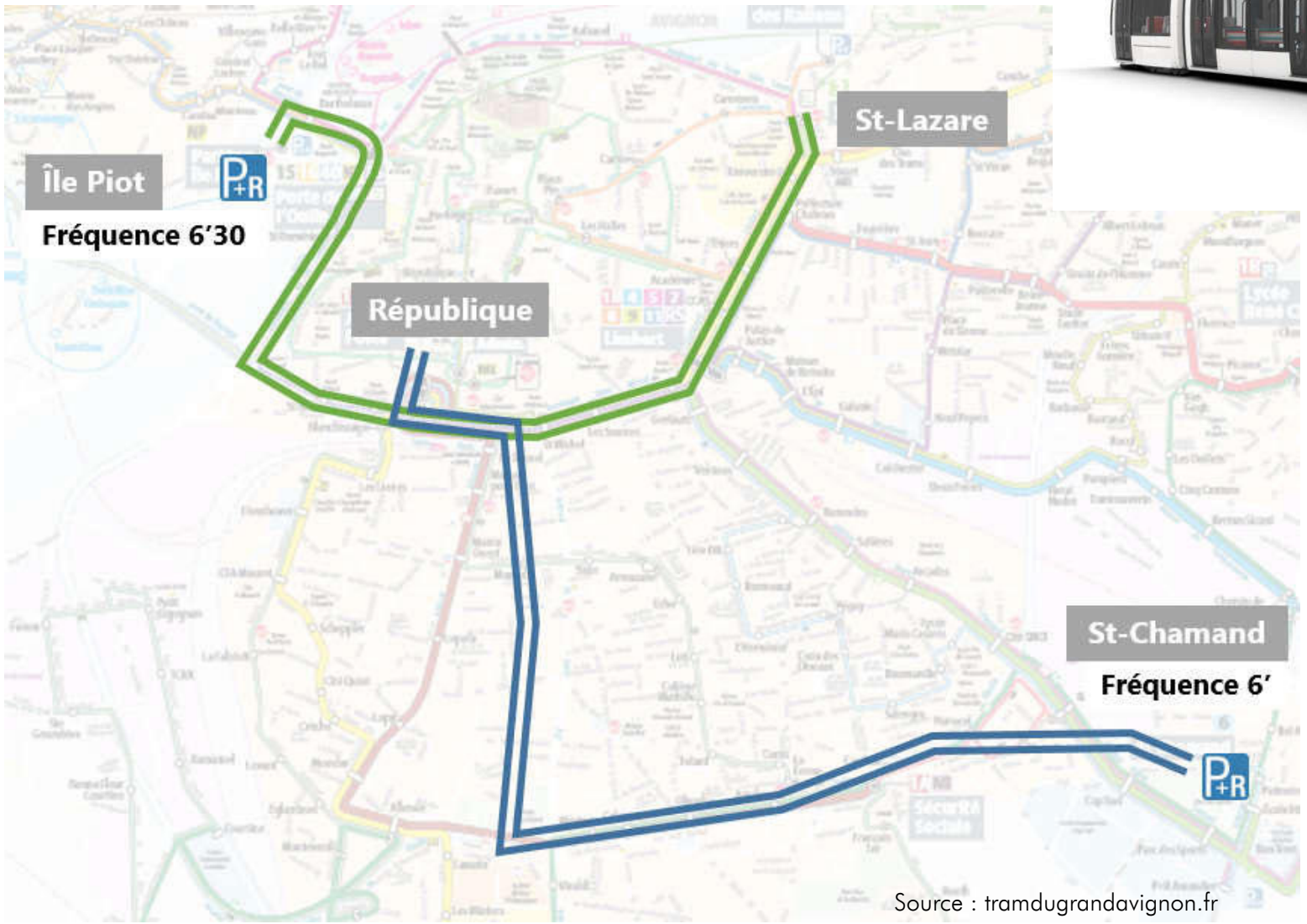
AMO NPNRU - GRAND AVIGNON -
PROJET URBAIN-PLAN GUIDE
18 AVRIL 2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PROJETS : UNE PREMIERE LIGNE DE TRAMWAY POUR JUIN 2019

Porté depuis 2013 par le Grand Avignon, le projet du tramway a pour objectif de relier les territoires, réduire les pollutions et métamorphoser les paysages de la ville d'Avignon en valorisant la nature. La première ligne de tramway (en bleu) reliera le quartier Saint-Chamand au centre-ville et desservira une partie des « Quartiers Sud ». Elle sera mise en service en juin 2019.





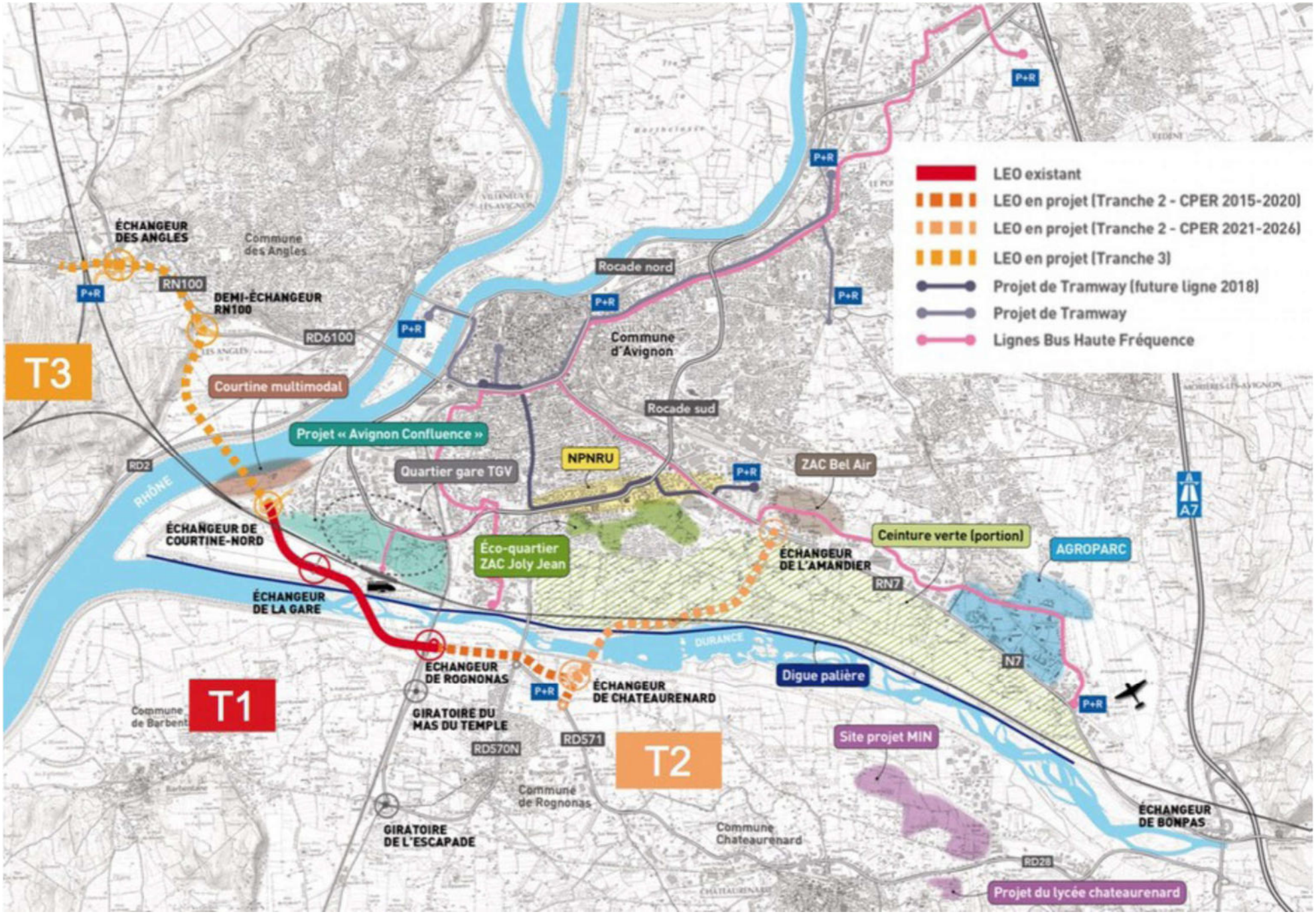
Source : tramdugrandavignon.fr

Afin de confirmer l'engagement de la ville d'Avignon dans le développement durable, les élus du Grand Avignon ont voté la réalisation d'une deuxième ligne de tramway (en vert) qui reliera l'Île Piot à la place Saint-Lazare. Ce sont alors 3,2 km de ligne qui s'ajouteront au 5,2 km déjà existants et seront mis en service en 2023. Le croisement des deux lignes à l'arrêt « Gare centre » permettra un accès au plus grand nombre.

L'offre du tramway sera complétée par deux lignes de bus à haute fréquence permettant aux Avignonnais de se déplacer facilement et de garantir un meilleur cadre de vie.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PROJETS : UN CONTOURNEMENT PERMETTANT DE DÉSENCOMBRER LA ROCADE CHARLES DE GAULLE



Source : DREAL PACA – Juillet 2017

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

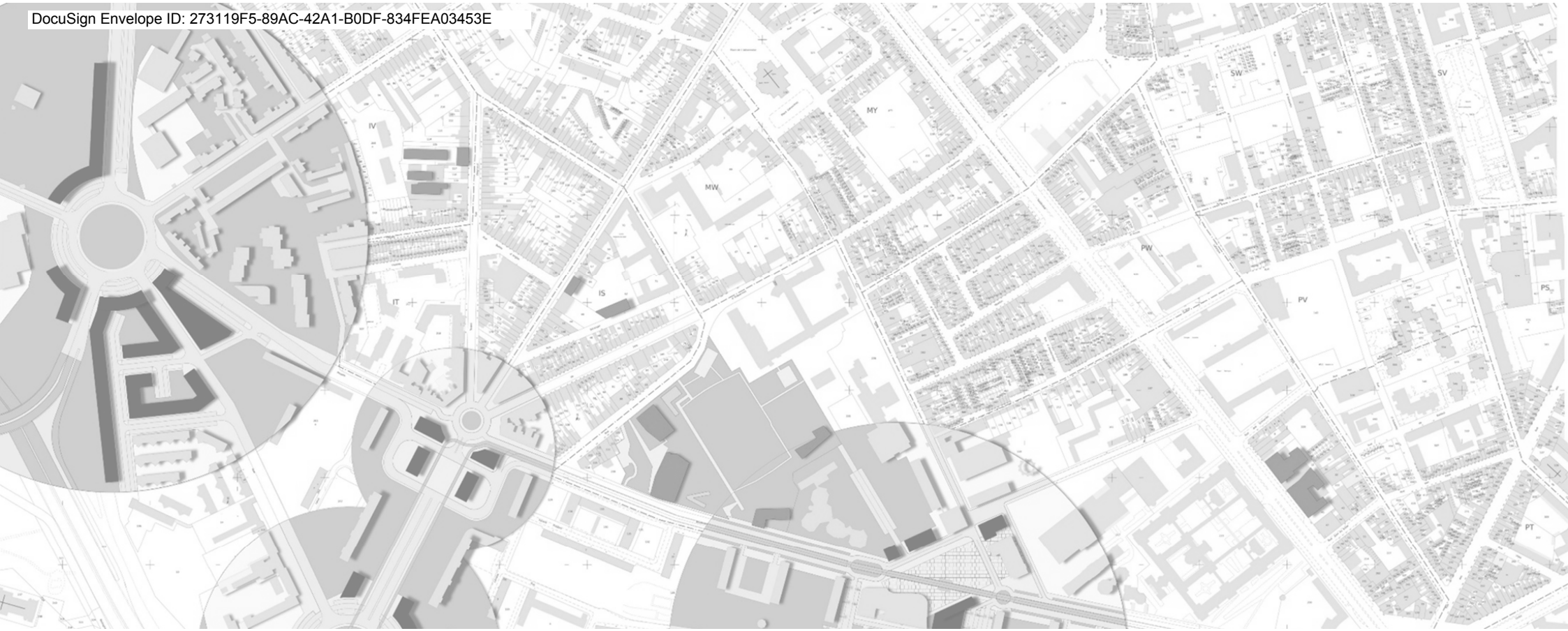
Des atouts indéniables pour le commerce sur le secteur de la zone de chalandise

- Un secteur étendu, densément peuplé, avec une population jeune et familiale.
- Une mixité d'habitat correspondant à une population hétérogène relevant le potentiel de consommation, des habitants moins mobiles que la moyenne qui privilégieront le commerce de proximité.
- Des flux importants sur le secteur lié à la rocade Charles de Gaulle et aux équipements qui attirent une population extérieure au quartier, ainsi qu'un certain nombre d'actifs.
- De nombreux projets en cours sur la rocade pouvant être bénéfiques au commerce.

Un potentiel de consommation limité face à une offre dense

- L'ensemble commercial Cap Sud constitue l'un des principaux lieux d'achat pour le secteur et propose une offre complète. Cependant, n'étant pas dans la même catégorie, il ne représente pas forcément une concurrence pour le commerce de proximité.
- Plusieurs polarités proposant une offre de base sont présentes le long de la rocade, limitant l'attractivité des commerces étudiés.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Etat des lieux et analyse de l'environnement commercial

Le quartier et son environnement
Equipements et emplois
Environnement commercial
Données sociodémographiques
Projets

Analyse du potentiel commercial du site

Configuration et composition de l'offre
Note qualitative du centre commercial « des Olivades »
Note qualitative du centre commercial « de la Barbière »

Enquêtes

Objectifs et méthodologie
Résultats de l'enquête téléphonique
Résultats de l'enquête sur site

Programmation commerciale et synthèse

Marché théorique
Programmation commerciale
Synthèse
Préconisations

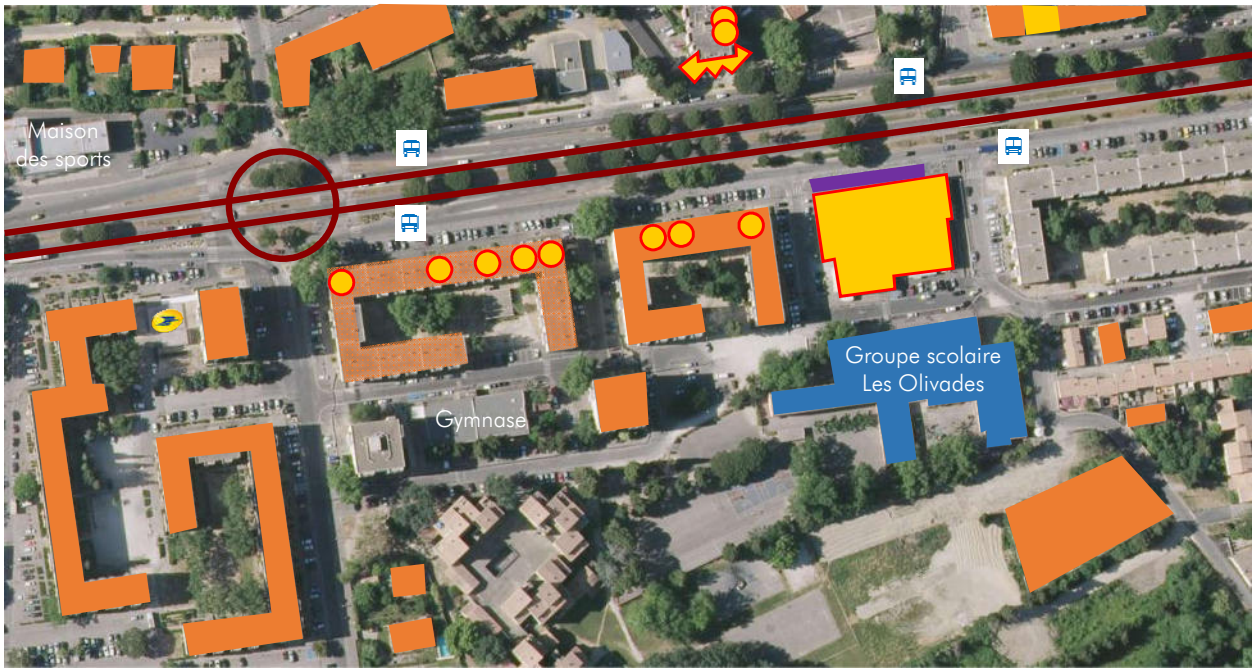
Relevé de terrain : juin 2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

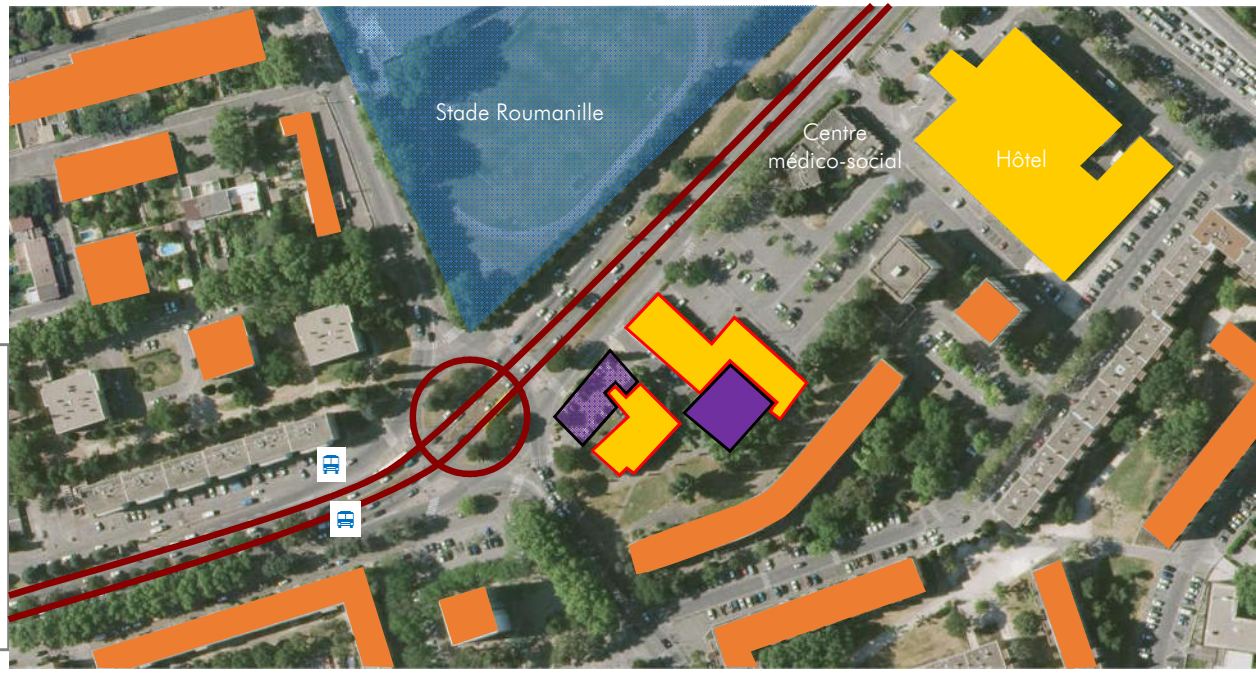
DES COMMERCES EN BORDURE D'UN AXE STRUCTURANT, DES ÉQUIPEMENTS ET DE L'HABITAT DENSE À PROXIMITÉ

- Les centres commerciaux se situent sur la Rocade Charles de Gaulle, un axe structurant qui permet de contourner le centre-ville d'Avignon. C'est donc une route très fréquentée par les automobilistes et les camions.
- L'environnement des polarités se constitue d'habitats collectifs, mais aussi d'équipements rayonnant aux échelles du quartier, de la ville et même du département (Maison des sports).
- Le secteur tertiaire est également représenté sur le secteur, développé récemment.
- Les « Quartiers sud » sont au cœur d'un projet urbain d'envergure qui impactera les commerces implantés le long de la rocade.

CC Les Olivades



CC de la Barbière

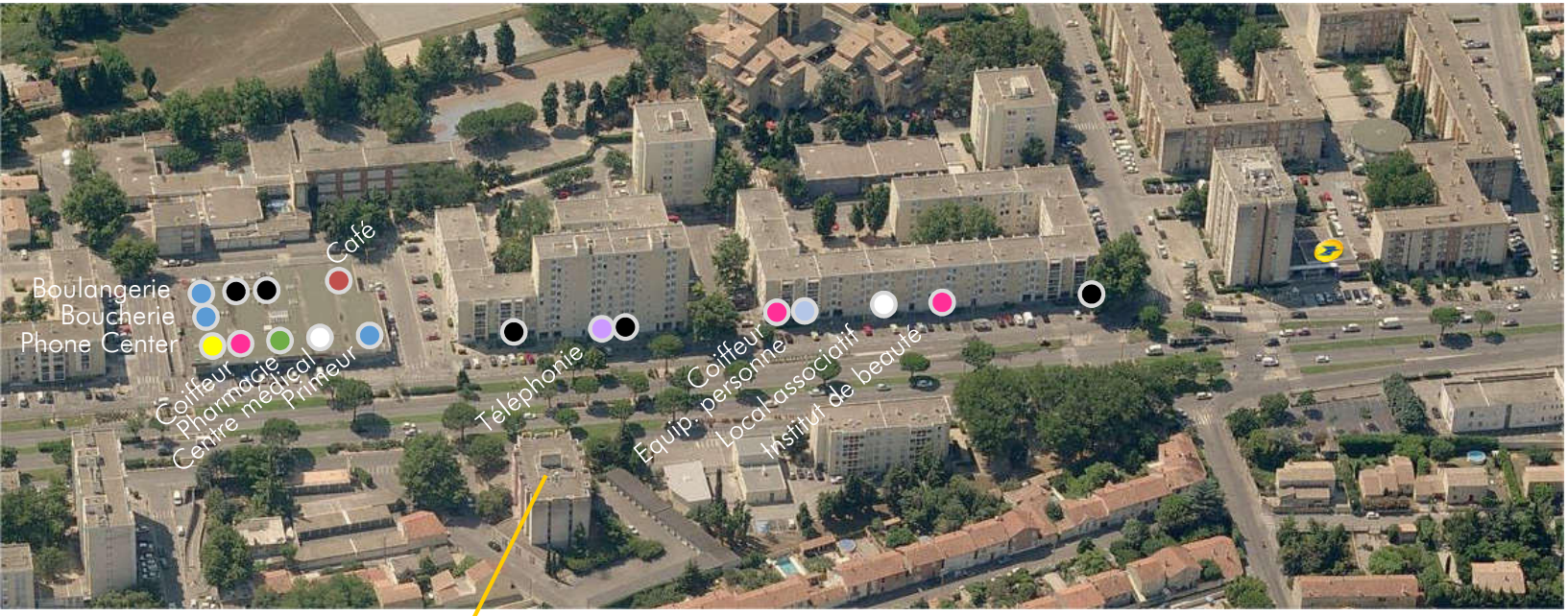


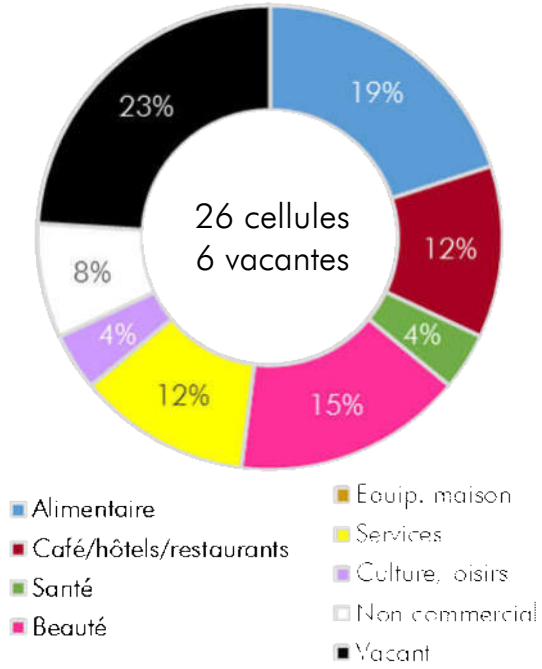
Légende

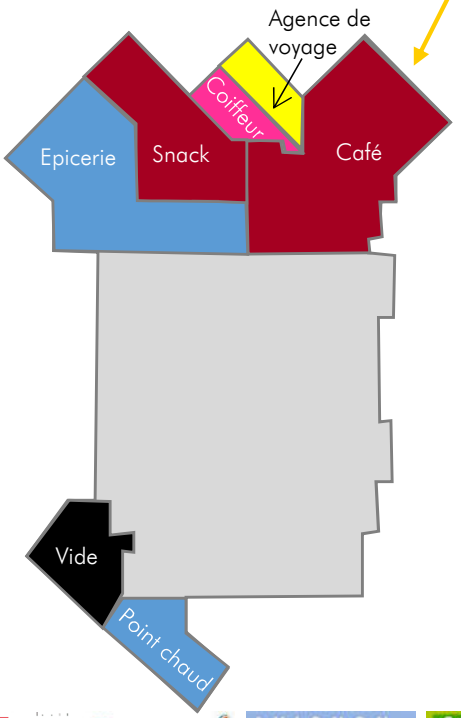
- Logements
- Equipements
- Polarités étudiées
- Locaux commerciaux
- Parkings dédiés aux commerces de la polarité
- Parkings à proximité des sites étudiés
- Axes principaux
- Arrêt de bus

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONFIGURATION ET COMPOSITION DU CENTRE COMMERCIAL « LES OLIVADES »











- Le centre commercial « Les Olivades » est constitué d'un ensemble de cellules réparties dans différents bâtiments de chaque côté de la rocade Charles de Gaulle. En tout, 26 cellules composent la polarité, dont 6 vacantes.
- L'offre alimentaire se concentre dans le bâtiment commercial indépendant (boulangerie, boucherie, primeur) et dans le bâtiment qui lui fait face (boulangerie, épicerie). Ces deux bâtiments accueillent l'offre de base d'un centre commercial de proximité.
- En pied d'immeubles, le long de la rue Paul Pamard, l'offre s'oriente davantage vers la beauté, l'équipement de la personne et la téléphonie. On note une concentration de la vacance à cet endroit.
- La polarité des Olivades bénéficie d'un bureau de poste, un équipement/commerce générateur de flux.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

NOTE QUALITATIVE DU CENTRE COMMERCIAL « LES OLIVADES »

- Très bonne accessibilité automobile :
  - le CC positionné sur la rocade Charles de Gaulle, l'accessibilité automobile est excellente.
  - elle est cependant entravée par les terre-pleins qui séparent les voies de circulation et qui ne permettent pas toujours d'accéder directement à la polarité. Néanmoins, un rond-point non loin de la polarité permet d'accéder à la voie de circulation adjacente facilement.
- Bonne accessibilité piétonne :
  - l'accessibilité piétonne est facilitée par de larges trottoirs en bon état autour de la polarité et le long des immeubles abritant des cellules commerciales.
  - la rocade constitue une barrière pour les piétons, mais un large passage piéton sécurisé a été aménagé pour palier à cet inconvénient.
- Accessibilité en transports en commun en cours d'optimisation :
  - l'arrêt de bus « Librairie », situé à côté de la polarité, est desservi par la ligne 1 qui propose un bus toutes les 10-15 minutes et la ligne 14 avec une fréquence de passage toutes les 20-25 minutes.
  - l'offre de transports en commun sera bientôt renforcée par la ligne du tramway dont la mise en service est prévue 2019.



Source ; Réseau TCRA – Mars 2018

- Autres accessibilités :
  - la rocade est longée par une piste cyclable et les passages piétons sont dotés d'une voie pour les cyclistes.


Passage piéton devant le CC

ACCESSIBILITE

6,35

Moyenne Epareca*
6,80

** La moyenne EPARECA est la moyenne de l'ensemble des sites EPARECA étudiés dans le cadre d'études réalisées par le Cabinet Albert et Associés.*

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

NOTE QUALITATIVE DU CENTRE COMMERCIAL « LES OLIVADES »

- En bordure de la route, la polarité des Olivades est visible depuis les axes de circulation.
- En revanche, la configuration en carré du centre commercial des Olivades ne permet pas de voir l'ensemble des commerces d'un seul coup d'œil. De plus, certains commerces en pied d'immeubles sont sous des arcades, ce qui limite leur visibilité.
- Constitués d'une galerie, les commerces du bâtiment principal des Olivades sont tournés vers l'extérieur favorisant leur visibilité. La galerie est cependant abandonnée créant un sentiment d'insécurité aux abords du bâtiment.
- Néanmoins, les enseignes positionnées au-dessus des commerces sont claires et lisibles.


Bâtiment commercial « Les Olivades »



Commerce en pied d'immeubles



Commerce rue de la Vénus d'Arles

VISIBILITE

4,80

Moyenne Epareca* 4,27


Exemple d'habitat


Exemple d'habitat à proximité du CC

- Le quartier prioritaire « Quartiers Sud » est dominé par l'habitat collectif, source d'une clientèle captable abondante.
- De nombreux équipements sont implantés le long de la rocade. Ils rayonnent à différentes échelles (quartier, ville, département) permettant de retenir les habitants sur leur bassin de vie, mais aussi d'attirer une population extérieure au quartier. De plus, ils constituent une ressource d'actifs qui sont des consommateurs potentiels sur le secteur.

CLIENTELE CAPTIVE

7,40

Moyenne Epareca* 5,91

- En termes de concurrence, le quartier est riche en polarités de proximité qui divisent le marché théorique. La polarité « Les Olivades » est la plus diversifiée, mais elle est moins qualitative que certaines. Le centre commercial « Cap Sud » est situé à 1,8 km du site étudié, soit à 7 minutes en voiture, il limite donc la captivité de la clientèle.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

NOTE QUALITATIVE DU CENTRE COMMERCIAL « LES OLIVADES »



Exemple d'équipement à proximité du CC

- La pharmacie constitue la locomotive commerciale de la polarité « Les Olivades ». La moyenne surface alimentaire (primeur) contribue également à l'attractivité du site, mais n'étant pas sous enseigne nationale, sa fonction appellative est réduite.
- On observe une certaine complémentarité entre les activités présentes au sein du centre commercial.

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

4,60

Moyenne Epareca*
4,51

FLUX

7,20

Moyenne Epareca*
5,14

- La rocade Charles de Gaulle constitue une route de contournement de la ville d'Avignon et accueille donc en moyenne 40 000 véhicules par jour.
- Au vu du dimensionnement des voies de circulation et du nombre de camions y circulant, les voies de circulation sont saturées à certaines heures de la journée, ce qui peut avoir un effet repoussoir pour les automobilistes souhaitant consommer sur la rocade.
- L'habitat collectif implanté autour du centre commercial, ainsi que les équipements situés le long de la rocade créent du flux piétons. Cependant, le dimensionnement de la route crée une barrière entre le nord et le sud, ce qui est un frein pour la fréquentation piétonne.

- Aucun stationnement n'est dédié aux commerces des Olivades.
- Du stationnement autour du bâtiment commercial et au pied des immeubles d'habitation permet de se garer à proximité des commerces.
- Cependant, ce stationnement est à partager avec les habitants et les usagers des équipements, il est donc parfois difficile de trouver une place de stationnement libre.
- L'accès aux parkings est mitigé, le terre-plein central constituant une barrière.

STATIONNEMENT

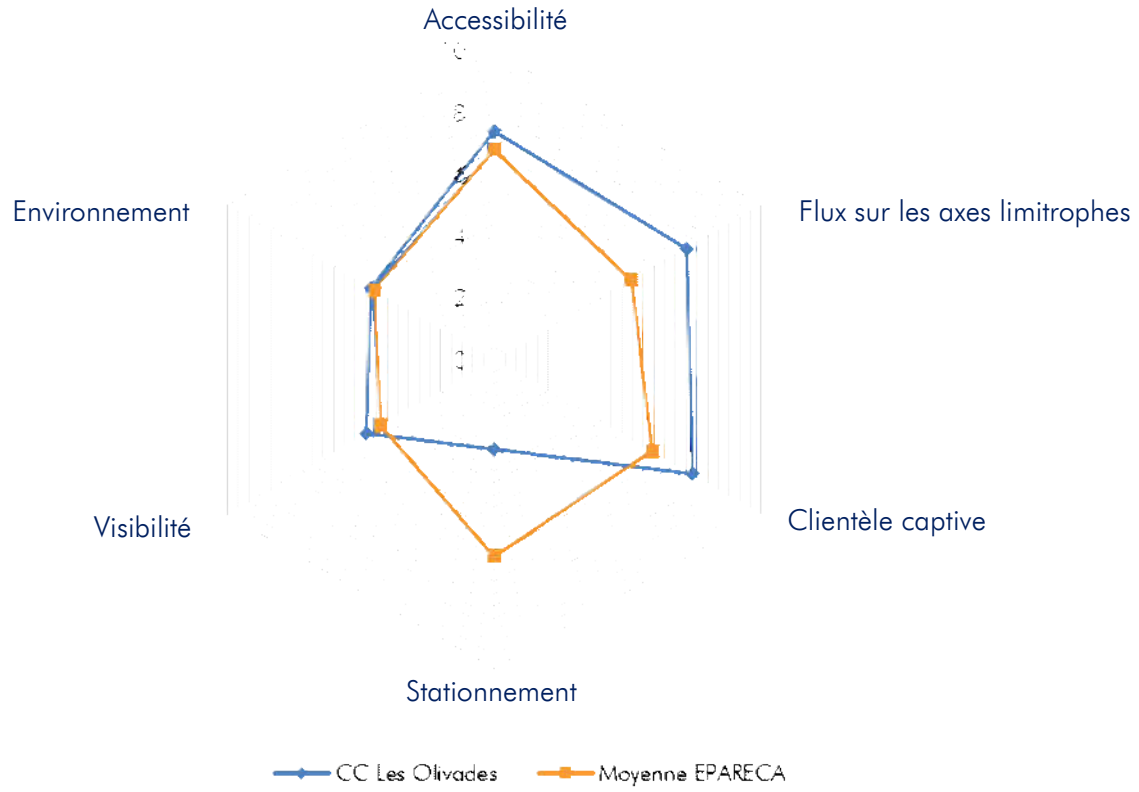
2,90

Moyenne Epareca*
6,36

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

NOTE GLOBALE CENTRE COMMERCIAL « LES OLIVADES »

Accessibilité au site	**7,40**
En voiture	8
A pied	6
En transports en commun	8
Flux sur les axes principaux	**7,20**
Flux routiers	8
Flux piétonniers	6
Clientèle captive	**7,40**
Proximité d'habitations	8
Diversité de la concurrence commerciale	5
Proximité d'équipements	8
Visibilité	**4,80**
Visibilité depuis les axes principaux	6
Visibilité à proximité	3
Environnement	**4,60**
Environnement commercial : locomotive	4
Complémentarité de l'offre	6
Activités attractives	4
Stationnement	**4,50**



6,35 / 10

Epareca 5,59 / 10

FORCES

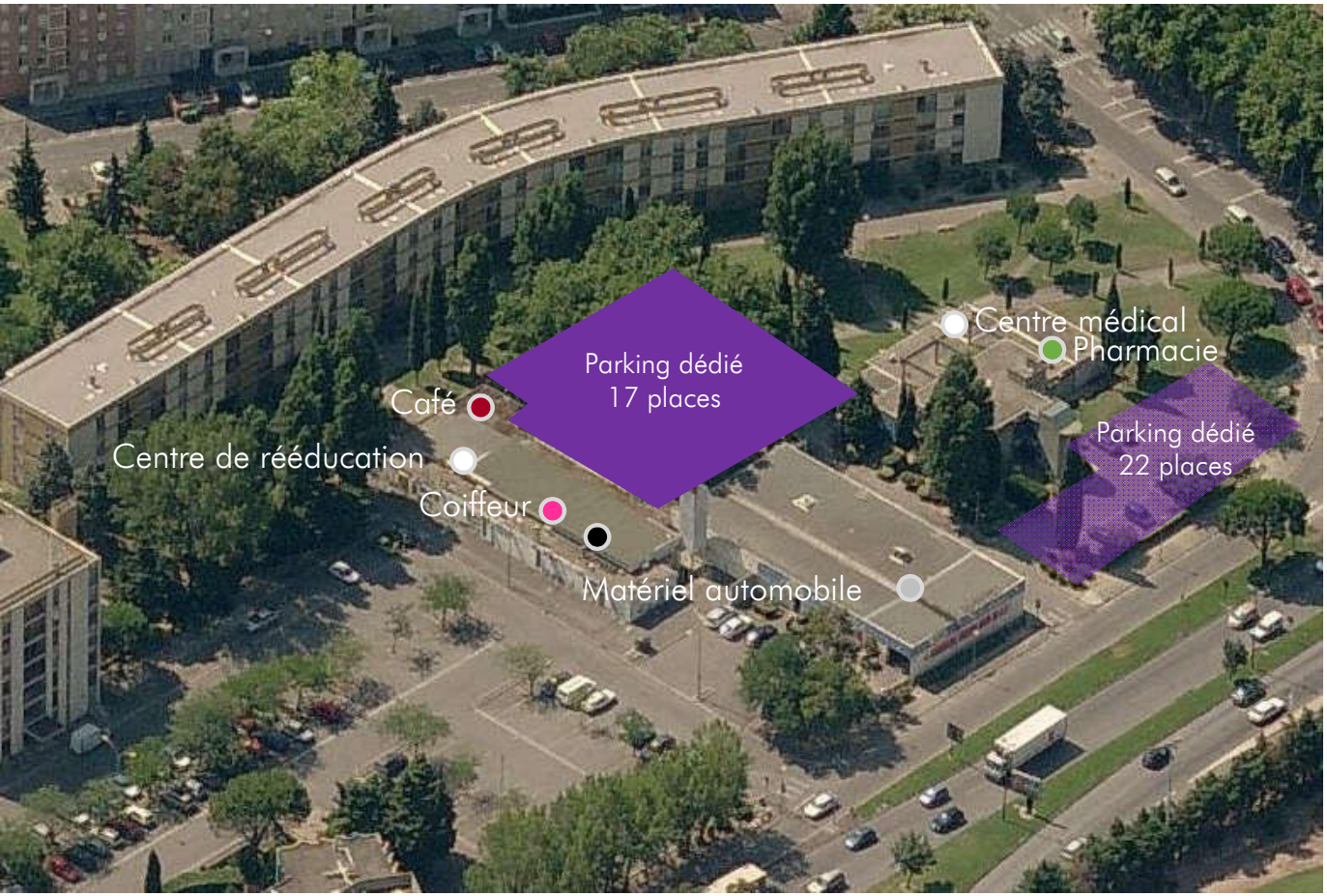
- Positionnement sur un axe fortement fréquenté.
- Très bonne accessibilité.
- Clientèle captive sur le secteur liée à l'habitat, mais aussi aux équipements.
- Présence d'une moyenne surface et d'une pharmacie sur le site.
- Complémentarité de l'offre.

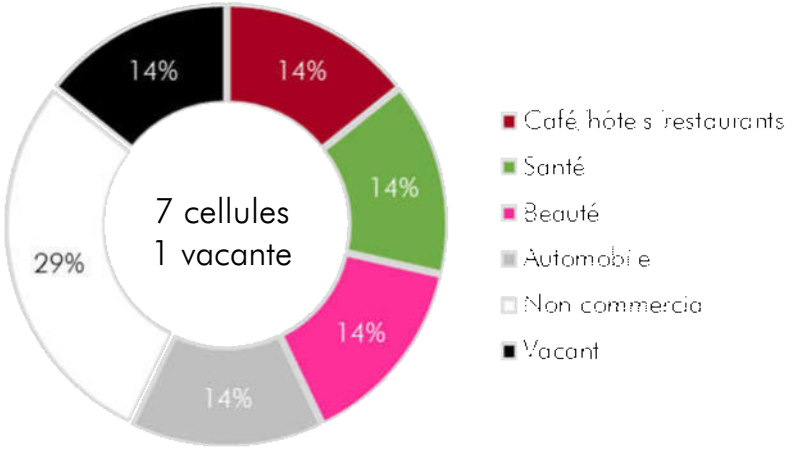
FAIBLESSES

- Une polarité divisée en plusieurs bâtiments.
- Manque de visibilité pour les commerces sur l'arrière du bâtiment et sous arcades.
- Concurrence présente sur la rocade.
- Absence de parking dédié et stationnement souvent saturé aux alentours.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONFIGURATION ET COMPOSITION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA BARBIÈRE

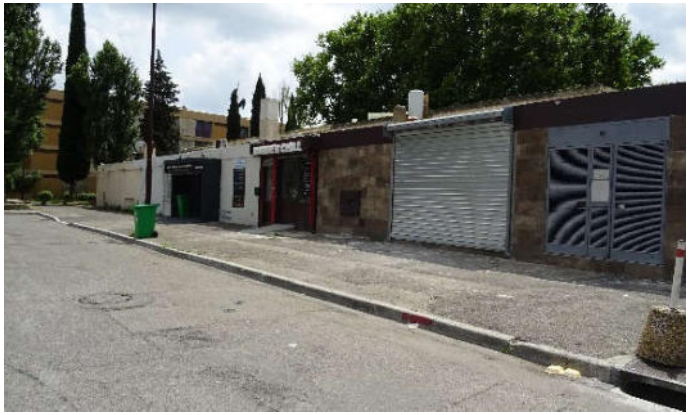




- Le centre commercial de la Barbière est composé de 2 bâtiments : l'un récent qui abrite la pharmacie et le centre médical, un autre plus vétuste qui abritait auparavant la pharmacie avant qu'elle ne fasse construire le bâtiment qu'elle occupe actuellement.
- Le site présente un profil médical avec la pharmacie, le centre médical et le centre de rééducation.
- 2 parkings sont dédiés aux activités du site.







DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

NOTE QUALITATIVE DU CENTRE COMMERCIAL DE LA BARBIÈRE

** La moyenne EPARECA est la moyenne de l'ensemble des sites EPARECA étudiés dans le cadre d'études réalisées par le Cabinet Albert et Associés.*


Rocade Charles de Gaulle et rond-point

- Accessibilité automobile optimale : accès direct depuis la rocade Charles de Gaulle. De plus, située au niveau d'un rond-point, la séparation de la rocade par un terre-plein central ne pénalise pas l'accès à la polarité.
- Bonne accessibilité piétonne : des trottoirs larges et en bon état à proximité du site, mais la rocade constitue une barrière malgré des passages piétons sécurisés.
- Bonne accessibilité en transports en commun : arrêt « Parrocel », implanté à 100 mètres de la polarité desservie par les lignes 1A, prolongée par une navette sur le secteur « Barbière », et 14. L'offre de transports en commun sera bientôt renforcée par la ligne de tramway, actuellement en construction.

ACCESSIBILITE

7,70

Moyenne Epareca*
6,80

FLUX

6,80

Moyenne Epareca*
5,14

- Le centre commercial de la Barbière, implanté en bordure de la rocade Charles de Gaulle, bénéficie du passage des 40 000 véhicules journaliers. Cependant, la rocade est parfois saturée limitant légèrement l'impact du flux.
- Positionnée en avant d'habitats collectifs, la polarité bénéficie du flux piéton lié aux déplacements des habitants. Cependant, la rocade étant dissuasive, il est peu probable que les populations habitant de l'autre côté de celle-ci traversent pour consommer au sein des commerces de la Barbière.
- Bordé par des équipements et des activités influents, le flux piéton lié au passage est également à considérer.



Signalisation des commerces de la Barbière

- Positionnée sur le rond-point, dans un bâtiment récent, la pharmacie est bien visible depuis la rocade, tout comme le magasin de matériel automobile. En revanche, les commerces de proximité implantés dans le deuxième bâtiment sont totalement invisibles depuis la route.
- La signalétique de la pharmacie est claire et visible (panneau de direction, totem), en revanche, aucune signalétique pour les commerces de proximité positionnés dans le deuxième bâtiment ou une signalétique désuète (cellule vacante).
- A proximité, les façades de l'ensemble des activités sont en bon état et lisibles.

VISIBILITE

3,20

Moyenne Epareca*
4,27

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

NOTE QUALITATIVE DU CENTRE COMMERCIAL DE LA BARBIÈRE


Exemples d'habitat à proximité du CC

- Le secteur est dominé par l'habitat collectif, cependant la rocade Charles de Gaulle limite l'attractivité du commerce sur la partie nord.
- La rocade est bordée par de nombreux équipements rayonnant à l'échelle communale, voire départementale, mais ceux-ci sont trop éloignés de la polarité pour avoir une influence sur les commerces.
- Le centre commercial « Cap Sud », proposant une offre diversifiée sur une surface d'environ 50 000 m², est implanté à 500 mètres de la polarité, soit à 7 minutes à pied et à 4 minutes en voiture. Malgré la différence de format, il limite la captivité de la population du secteur.

CLIENTELE CAPTIVE

4,80

Moyenne Epareca*
5,91

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

3,30

Moyenne Epareca*
4,51

- La pharmacie constitue la locomotive commerciale du site, cependant il semble qu'elle fonctionne en autonomie et n'ait aucune interaction avec les commerces implantés dans l'autre bâtiment.
- La configuration du centre commercial et les activités en place ne permettent pas d'imaginer une complémentarité entre les commerces. En revanche, les activités médicales se complètent.
- L'hôtel est un équipement qui peut être un atout pour les commerces de la Barbière, cependant l'offre n'est actuellement pas assez développée pour attirer la clientèle.


Parking dédié

- Les deux bâtiments qui constituent la polarité ont chacun un parking dédié d'une vingtaine de places. Le dimensionnement du stationnement est donc adapté à l'offre commerciale en place.
- L'accès au parking se fait depuis la rocade Charles de Gaulle. Le stationnement dédié à la pharmacie est visible depuis celle-ci, en revanche celui dédié au deuxième bâtiment est invisible et non signalé. Un autre parking est à partager avec le centre médico-social.
- Le stationnement est gratuit et non régi par un système de temps limité.

STATIONNEMENT

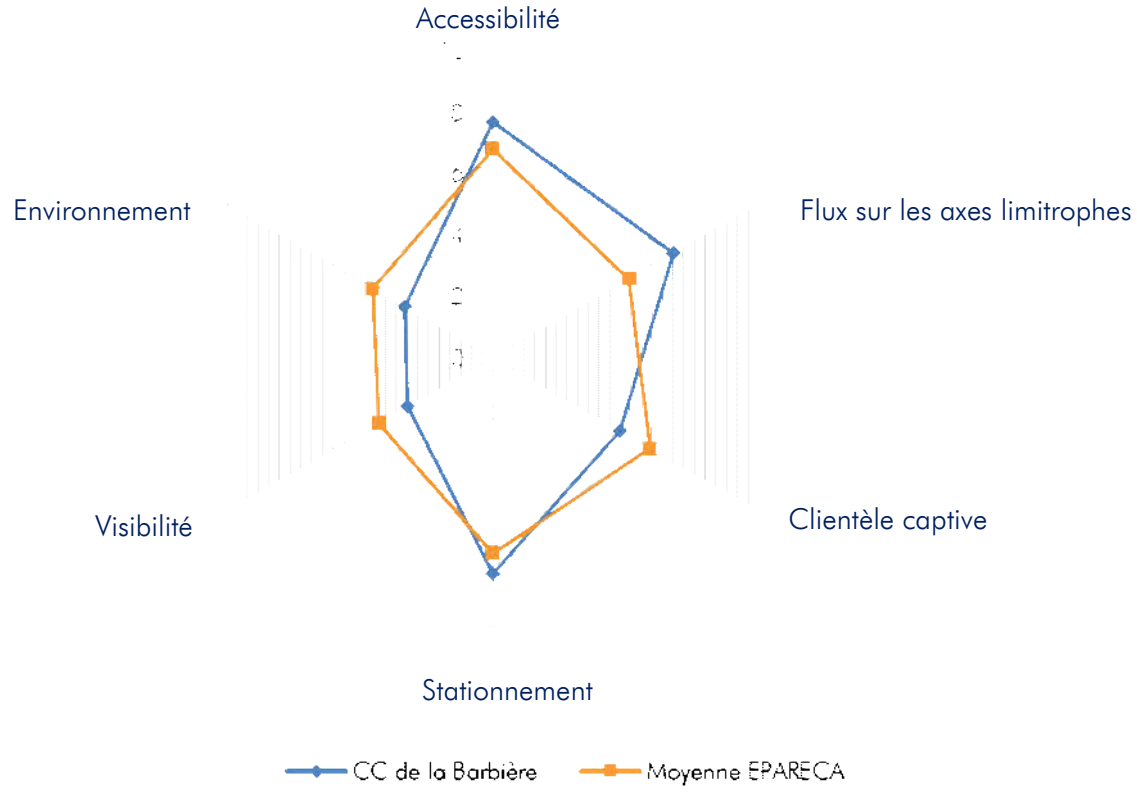
7,05

Moyenne Epareca*
6,36

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

NOTE GLOBALE DU CENTRE COMMERCIAL DE LA BARBIÈRE

Accessibilité au site	**7,70**
En voiture	9
A pied	6
En transports en commun	7
Flux sur les axes principaux	**6,80**
Flux routiers	8
Flux piétonniers	5
Clientèle captive	**4,80**
Proximité d'habitations	6
Diversité de la concurrence commerciale	4
Proximité d'équipements	2
Visibilité	**3,20**
Visibilité depuis les axes principaux	2
Visibilité à proximité	5
Environnement	**3,30**
Environnement commercial : locomotive	4
Complémentarité de l'offre	3
Activités attractives	2
Stationnement	**7,05**



5,75 / 10

Epareca 5,59 / 10

FORCES

- Implanté sur un axe structurant, facilement accessible.
- Flux automobiles très abondants.
- Pharmacie comme locomotive commerciale, visible depuis la route.
- Offre lisible.
- Complémentarité entre les activités médicales.
- Habitat collectif à proximité.
- Présence de stationnement dédié aux commerces, bien dimensionné.

FAIBLESSES

- Hétérogénéité des bâtiments : un récent, un autre vétuste.
- Rocade Charles de Gaulle formant une barrière et limitant l'attractivité au nord.
- Une partie des commerces invisibles depuis la route.
- Clientèle captive limitée par le centre commercial « Cap Sud ».
- Pas de réelle complémentarité de l'offre commerciale.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CENTRE COMMERCIAL « LES OLIVADES » : UN POSITIONNEMENT OPTIMAL, MAIS DES FAIBLESSES MAJEURES

6,35 / 10

FORCES

- Positionnement sur un axe fortement fréquenté.
- Très bonne accessibilité.
- Clientèle captive sur le secteur liée à l'habitat, mais aussi aux équipements.
- Présence d'une moyenne surface et d'une pharmacie sur le site.
- Complémentarité de l'offre.

FAIBLESSES

- Une polarité divisée en plusieurs bâtiments.
- Manque de visibilité pour les commerces sur l'arrière du bâtiment et sous arcades.
- Concurrence présente sur la rocade.
- Absence de parking dédié et stationnement souvent saturé aux alentours.

CENTRE COMMERCIAL DE LA BARBIÈRE : UNE OFFRE QUI SE TOURNE VERS LE MÉDICAL

5,75 / 10

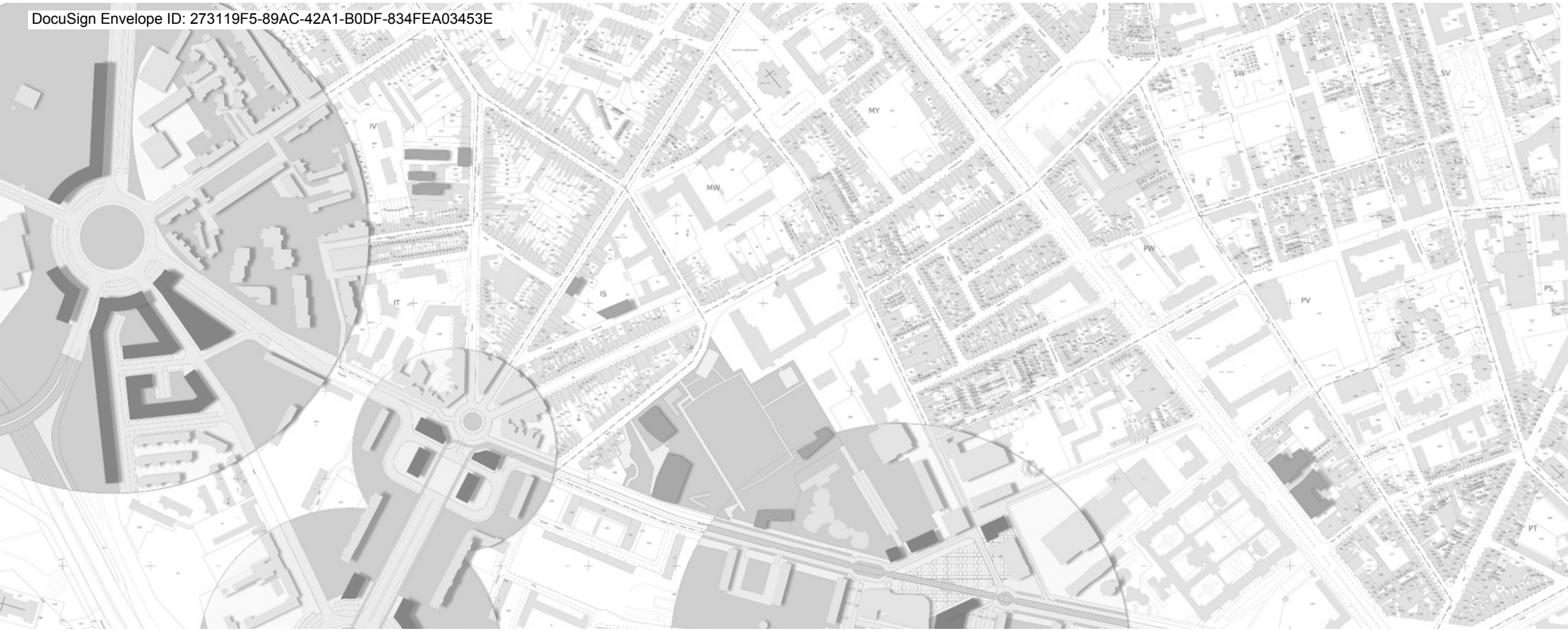
FORCES

- Implanté sur un axe structurant, facilement accessible.
- Flux automobiles très abondants.
- Pharmacie comme locomotive commerciale, visible depuis la route.
- Offre lisible.
- Complémentarité entre les activités médicales.
- Habitat collectif à proximité.
- Présence de stationnement dédié aux commerces, bien dimensionné.

FAIBLESSES

- Hétérogénéité des bâtiments : un récent, un autre vétuste.
- Rocade Charles de Gaulle formant une barrière et limitant l'attractivité au nord.
- Une partie des commerces invisibles depuis la route.
- Clientèle captive limitée par le centre commercial « Cap Sud ».
- Pas de réelle complémentarité de l'offre commerciale.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Etat des lieux et analyse de l'environnement commercial

Le quartier et son environnement
Equipements et emplois
Environnement commercial
Données sociodémographiques
Projets

Analyse du potentiel commercial du site

Configuration et composition de l'offre
Note qualitative du centre commercial « des Olivades »
Note qualitative du centre commercial de la Barbière

Enquêtes

Objectifs et méthodologie
Résultats de l'enquête téléphonique
Résultats de l'enquête sur site

Programmation commerciale et synthèse

Marché théorique
Programmation commerciale
Synthèse
Préconisations

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ENQUÊTE TÉLÉPHONIQUE : OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

• Objectifs de l'étude

Cette étude a pour objectifs d'évaluer le comportement de consommation des ménages sur la polarité des Olivades. Au vu de l'abandon progressif du CC de la Barbière et de la proximité des offres, une enquête sur les commerces Perrin Morel a été menée afin de déterminer s'il pourrait être intéressant d'étoffer l'offre actuelle.

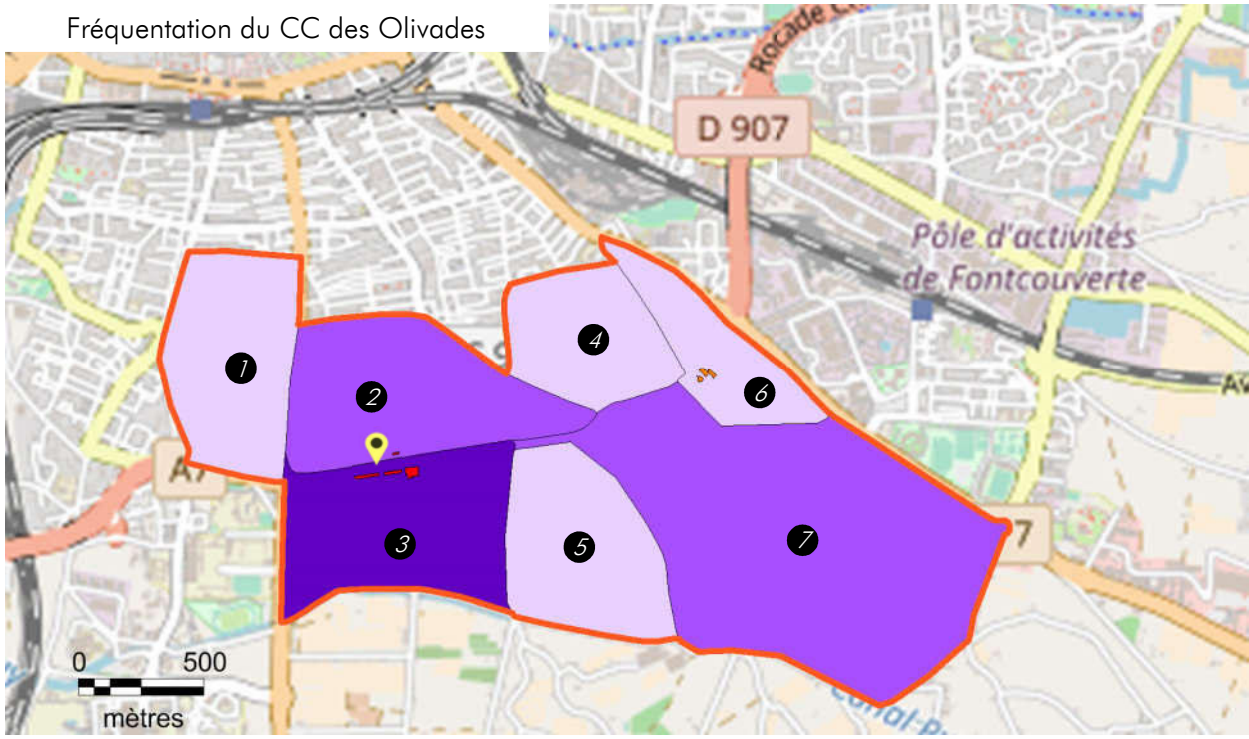
Pour cela, l'enquête a permis d'étudier dans le détail :

- le comportement de consommation : fréquence et lieux d'achat, dépenses moyennes dans différents secteurs.
- la perception de l'offre commerciale des centres commerciaux des Olivades et Perrin Morel : raisons de fréquentation ou de non-fréquentation, satisfaction.

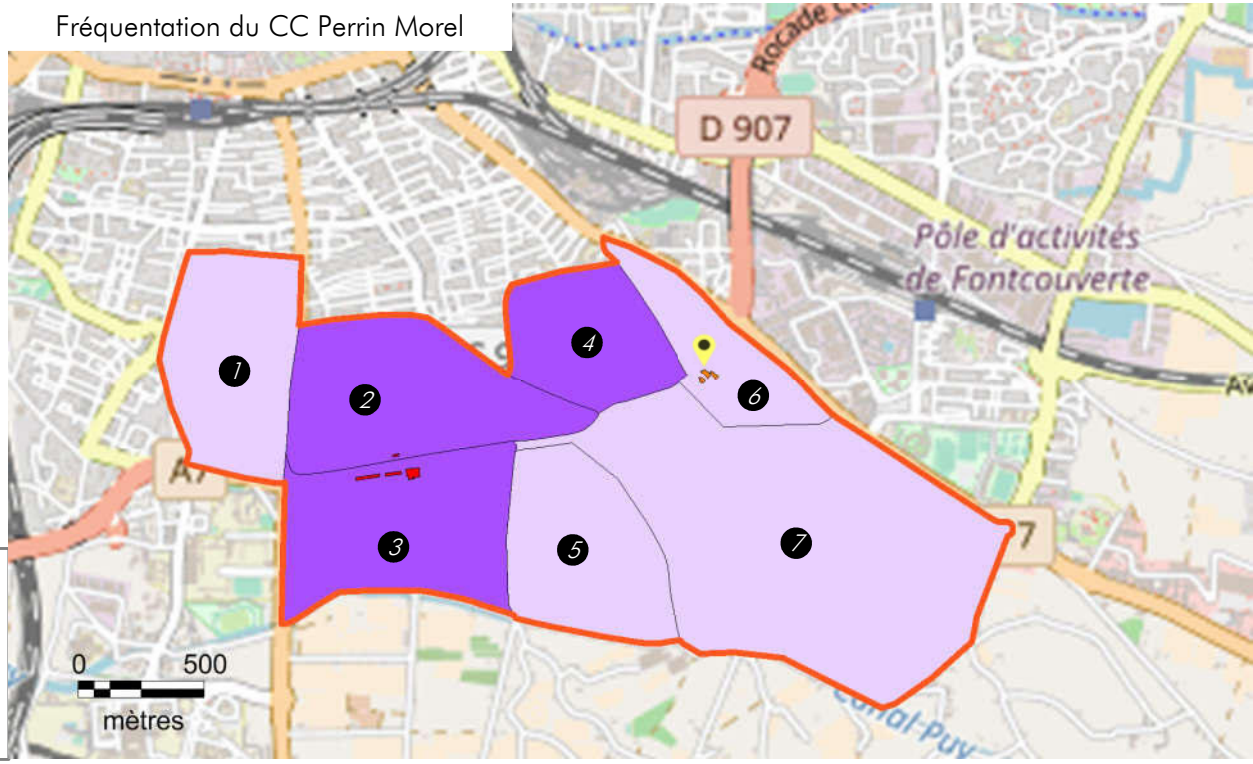
• Dispositif de l'enquête

- Cible : ménages de 7 quartiers IRIS sur la commune d'Avignon.
- Méthode : 502 interviews téléphoniques auprès de la cible, assistées par ordinateur (CATI), représentatives de la population de la zone de chalandise.
- Période : juin 2018.
- Durée moyenne du questionnaire : 10-12 minutes.

Fréquentation du CC des Olivades



Fréquentation du CC Perrin Morel



1. Lopy – Chemin des deux routes
2. Chevalier de Folard – Sources Sud
3. Rocade Sud – Cabrière
4. Croix des Oiseaux
5. Saint Gabriel – Clos de la Murette
6. Rotonde – Barbière
7. Saint Gabriel – Croix de Noves

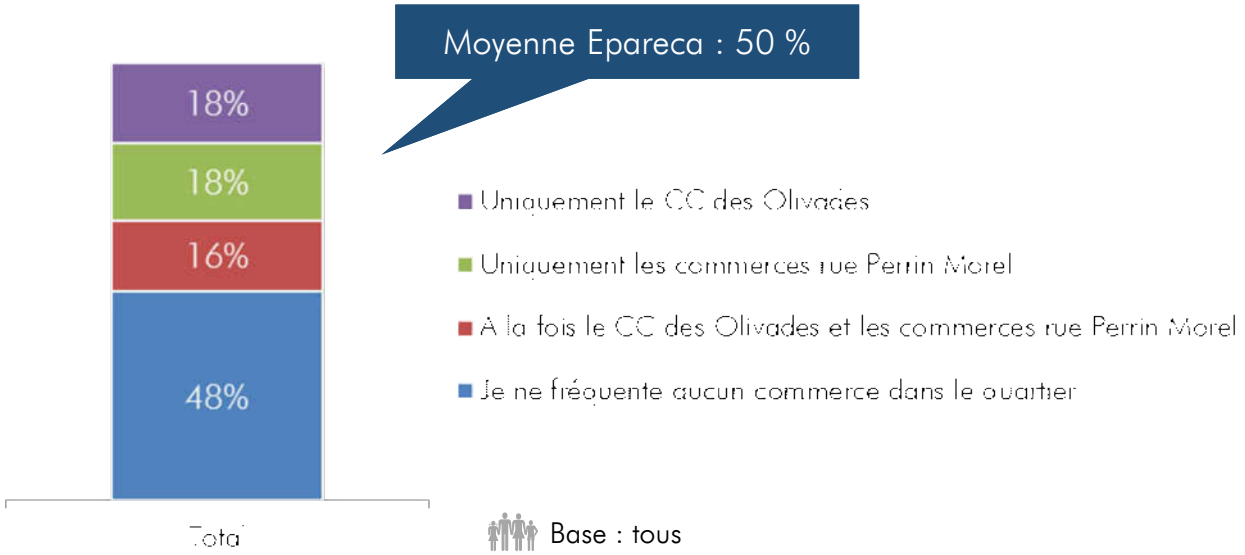
Fréquentation des CC des quartiers sud
- 10 à 15 %
- 5 à 10 %
- 1 à 5 %

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

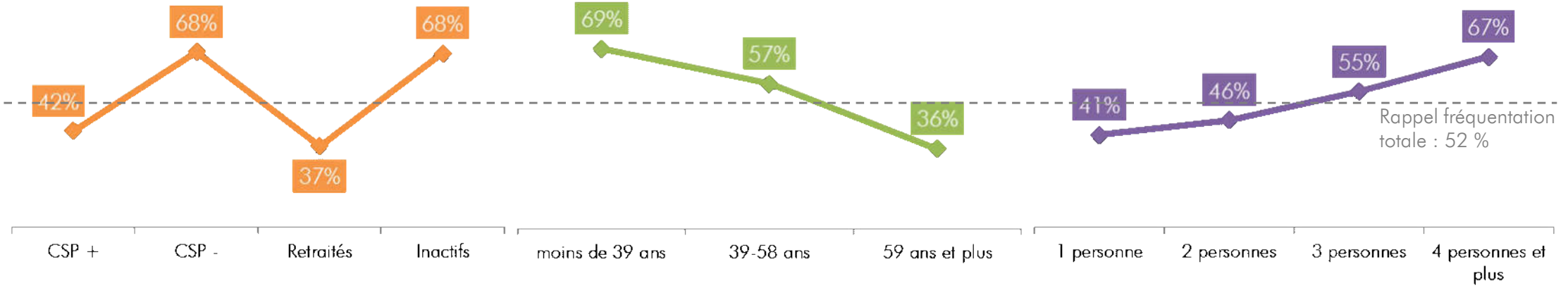
UNE FAIBLE FRÉQUENTATION DES 2 POLARITÉS, 2 PROFILS DE CONSOMMATEURS

- La fréquentation des polarités étudiées correspond à la moyenne observée dans les quartiers prioritaires.
- Les habitants consomment au sein des commerces de proximité des « Quartiers Sud », mais la consommation se répartit sur l'ensemble des polarités implantées le long de la rocade Charles de Gaulle.
- Le profil sociodémographique des usagers confirme la fragilité économique observée sur le secteur de la rocade (catégories socioprofessionnelles inférieures et inactifs), mais consommateurs (ménages nombreux).
- On note, néanmoins, une certaine mixité des consommateurs puisque les catégories socioprofessionnelles supérieures sont davantage représentées qu'habituellement.

Fréquentation des polarités des Olivades et Perrin Morel



Profil sociodémographique des consommateurs

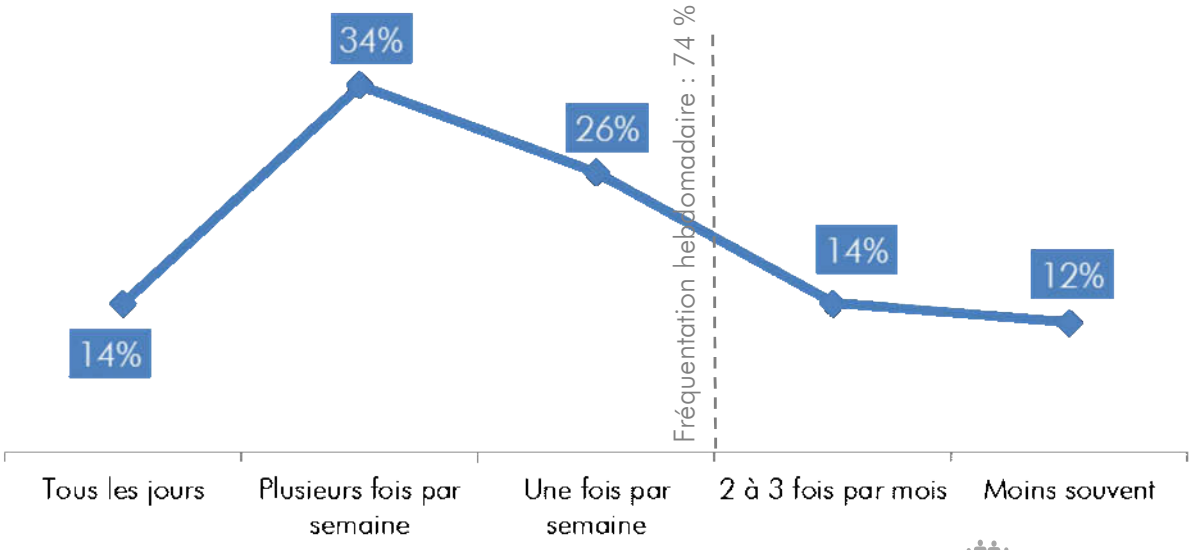


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

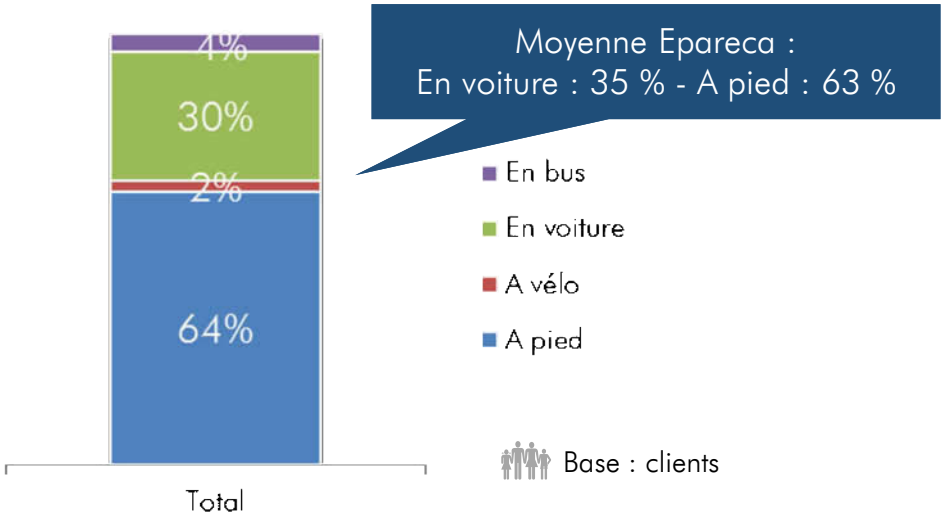
CC « LES OLIVADES » : UNE POLARITÉ DE PROXIMITÉ MALGRÉ SON POSITIONNEMENT SUR LES FLUX

- Le centre commercial des Olivades est fréquenté par 34 % des interrogés.
- Au vu de son taux de fréquentation et la proportion de personnes s'y rendant à pied, le centre commercial se dessine comme une polarité de quartier. De plus, l'absence de stationnement dédié peut freiner les automobilistes souhaitant consommer au sein de ses commerces.
- Les fréquences de fréquentation confirment ce statut de polarité de proximité puisqu'un consommateur sur 3 s'y rend hebdomadairement.
- La polarité est majoritairement fréquentée pour ses commerces alimentaires (boucherie et boulangerie), mais aussi pour sa pharmacie. Le primeur « Coin vert », s'apparentant à une moyenne surface alimentaire depuis qu'il propose des produits de boucherie, contribue à l'attractivité du centre commercial.
- Les commerces situés de l'autre côté de la rocade Charles de Gaulle, le long de la rue de la Vénus d'Arles, rencontrent moins de succès que le centre des Olivades même.
- Les usagers de la polarité affirment y dépenser en moyenne 35,07 € par semaine, ce qui est bien supérieur à la moyenne observée dans les QPV (26,72 €)..

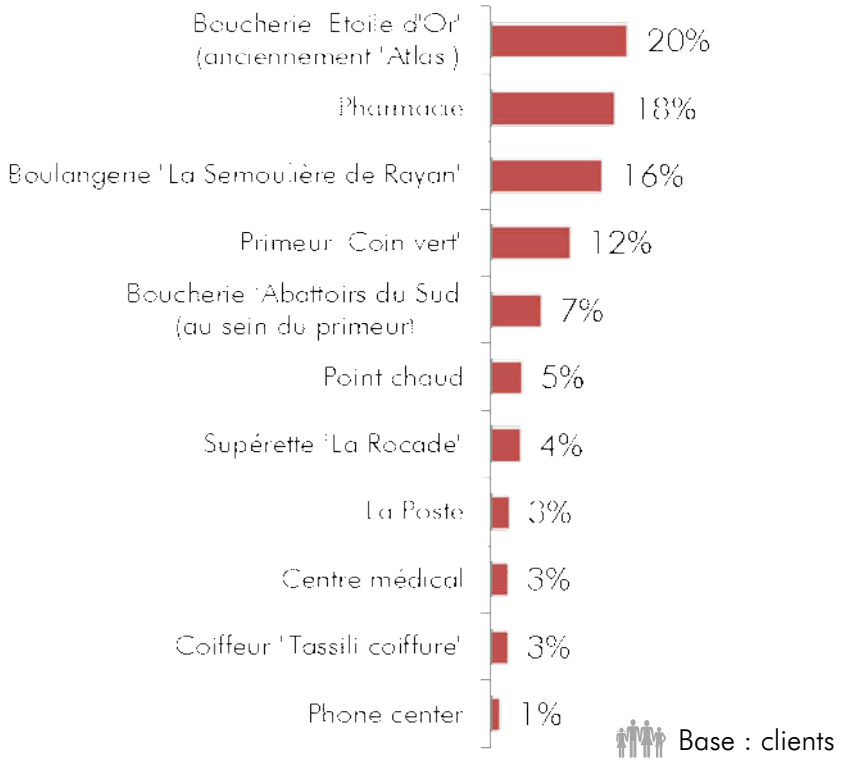
Fréquence de fréquentation du CC des Olivades



Moyen de locomotion utilisé pour se rendre au CC des Olivades



Commerces fréquentés au sein du CC des Olivades

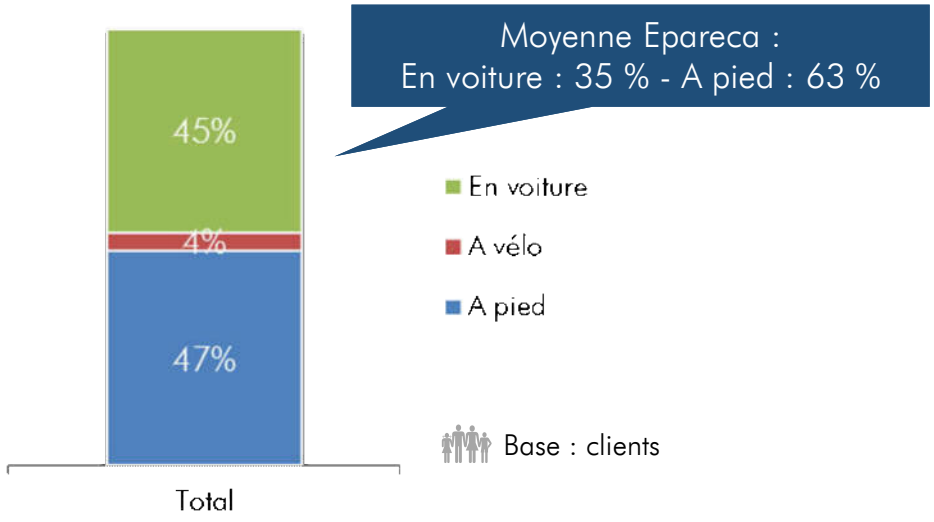


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

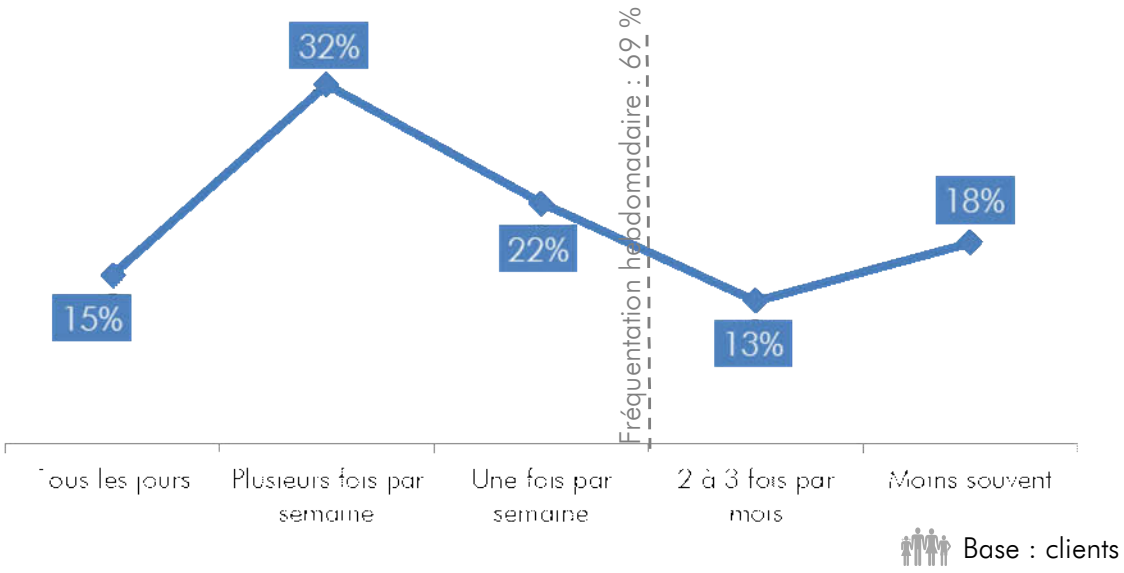
COMMERCES PERRIN MOREL : UNE POLARITÉ DE PROXIMITÉ EN CAPACITÉ DE CAPTER LES FLUX DE LA ROCADE

- Les commerces Perrin Morel sont fréquentés par 34 % des interrogés.
- On observe que la polarité présente 2 vocations :
  - une vocation de proximité pour les clients s'y rendant à pied ;
  - un lieu d'achat positionné sur les trajets quotidiens pour les clients, plus éloignés, captés parmi le flux d'automobilistes passant sur la rocade.
- La consommation au sein des commerces Perrin Morel est plutôt hebdomadaire du fait des activités qui la constituent : les produits vendus sont des produits consommés, en général, une ou plusieurs fois par semaine.
- La polarité est essentiellement fréquentée pour sa boulangerie. Le tabac/presse/FDJ bénéficie également d'une bonne fréquentation. En revanche, la boucherie n'attire pas réellement les habitants.
- Les usagers de la polarité affirment y dépenser en moyenne 17,24 € par semaine, ce qui moins élevé que la moyenne (26,72 €), mais qui s'explique par le fait que les produits de boulangerie sont généralement de petits prix.

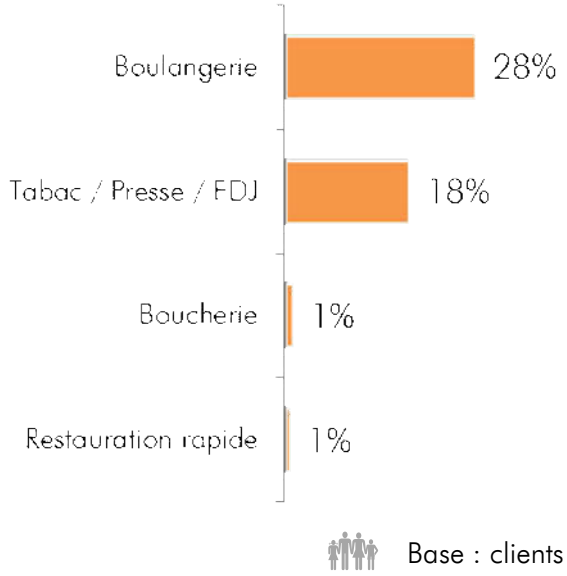
Moyen de locomotion utilisé pour se rendre à la polarité Perrin Morel



Fréquence de fréquentation des commerces Perrin Morel



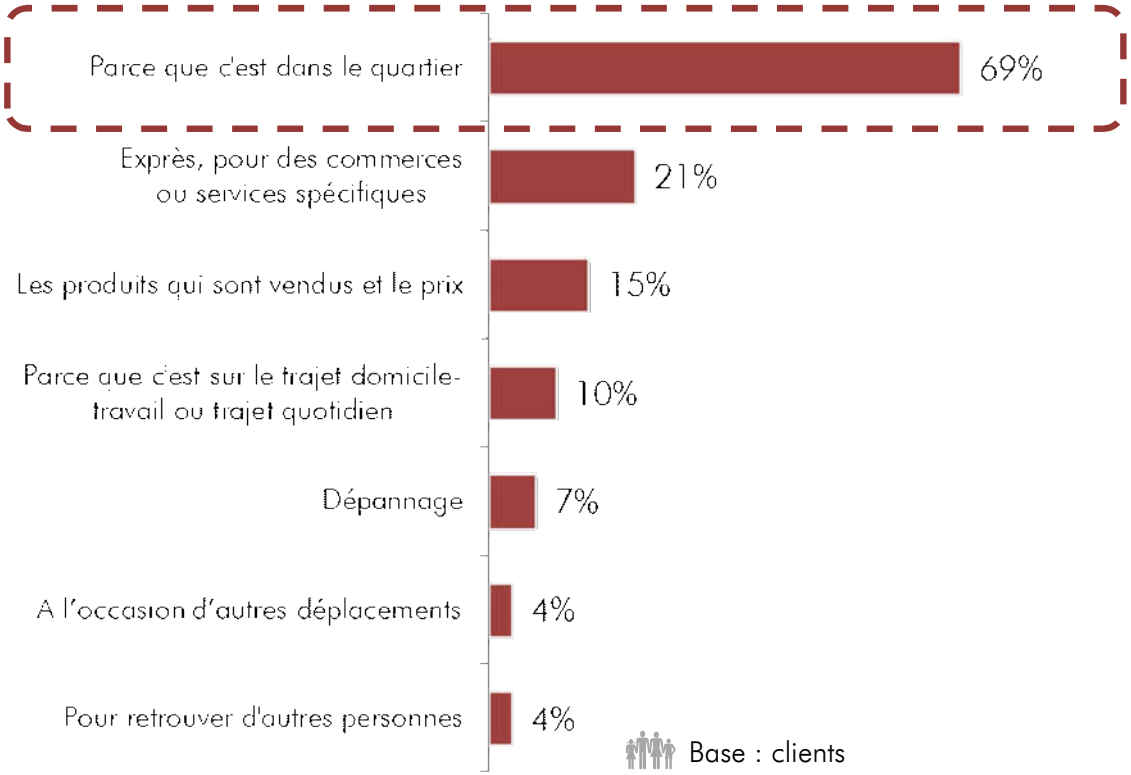
Commerces fréquentés au sein des commerces Perrin Morel



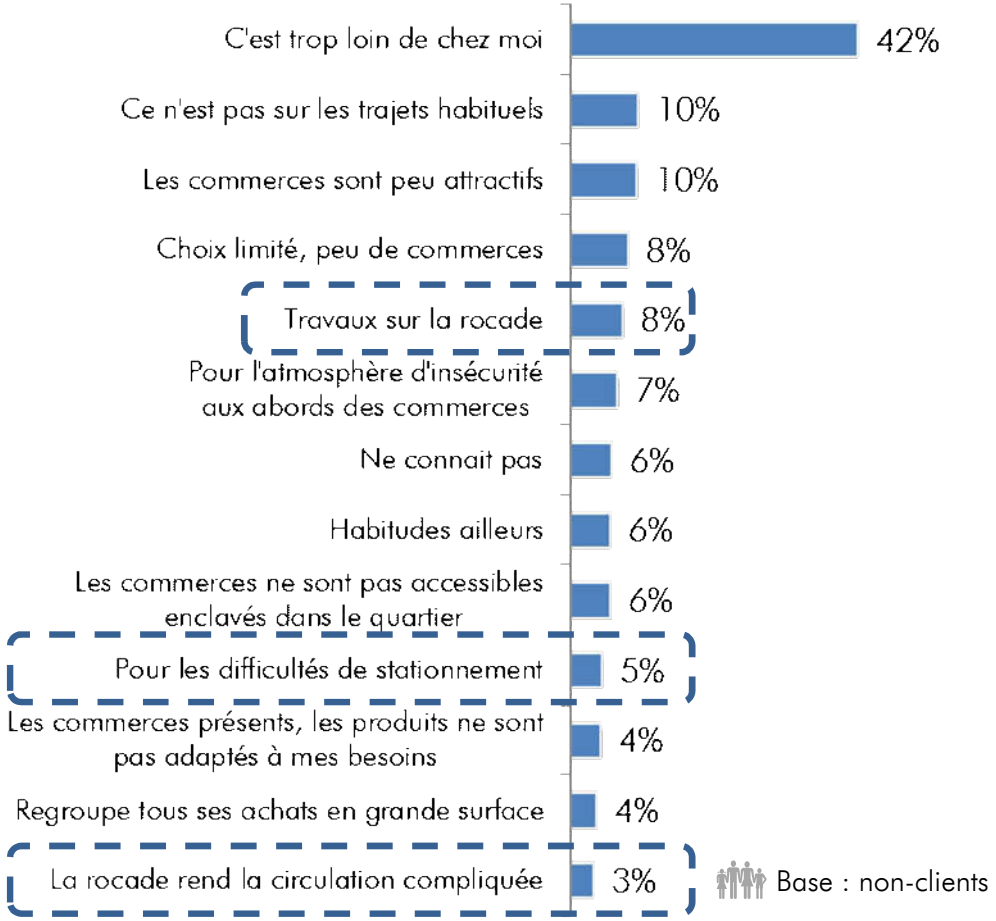
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LA PROXIMITÉ COMME 1RE RAISON DE FRÉQUENTATION, L'ÉLOIGNEMENT COMME 1RE RAISON DE NON-FRÉQUENTATION DU CC DES OLIVADES

Raisons de fréquentation du CC des Olivades



Raisons de non-fréquentation du CC des Olivades



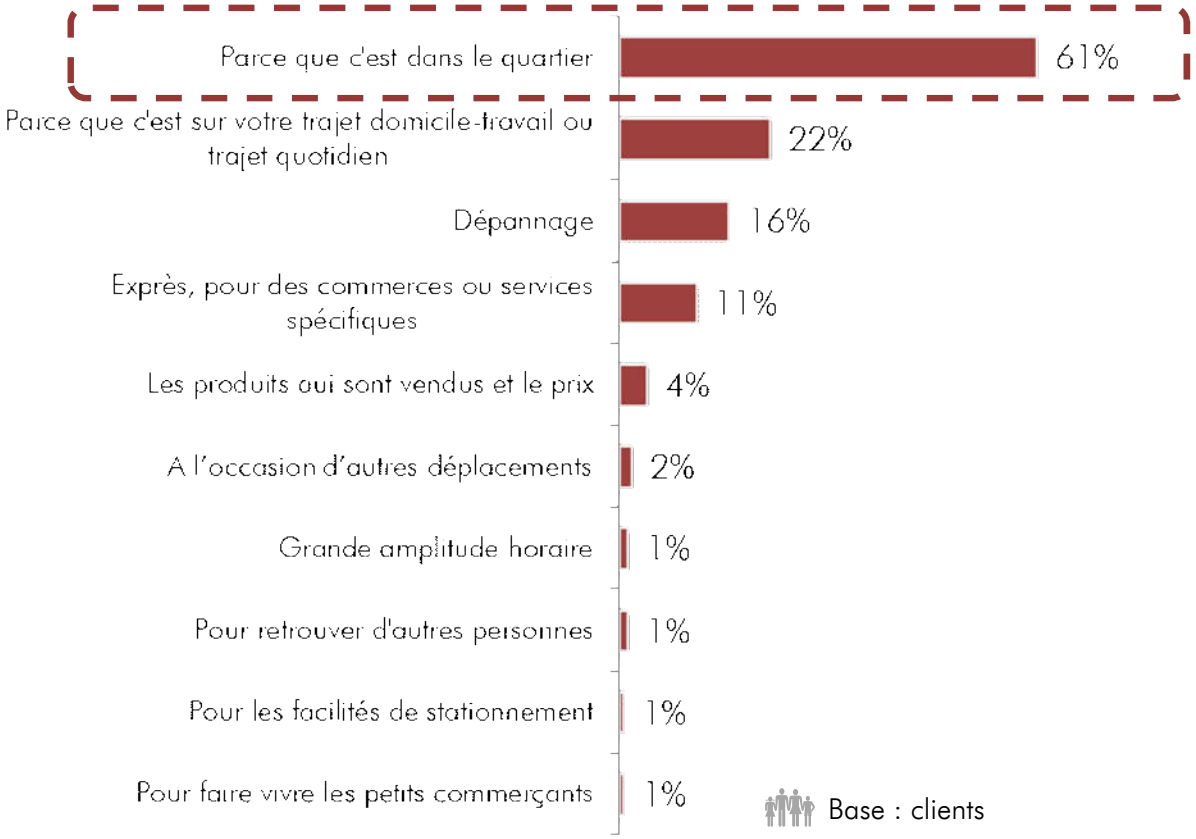
	Comparatif Epareca
Proximité	60 %
Exprès pour les commerces	20 %
Produits et prix	10 %
Eloignement	28 %
Commerces peu attractifs	13 %
Choix limité	23 %

- Les raisons de non-fréquentation sont diverses et aucun item évoqué n'est particulièrement appuyé.
- En revanche, en agglomérant certaines raisons, la vocation de proximité de la polarité des Olivades se confirme : la rocade constitue un réel frein pour les non-consommateurs qui souhaitent éviter de circuler sur cet axe actuellement en travaux et régulièrement saturé. De plus, arrivés à proximité, ils n'ont pas la garantie de pouvoir garer leur véhicule.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

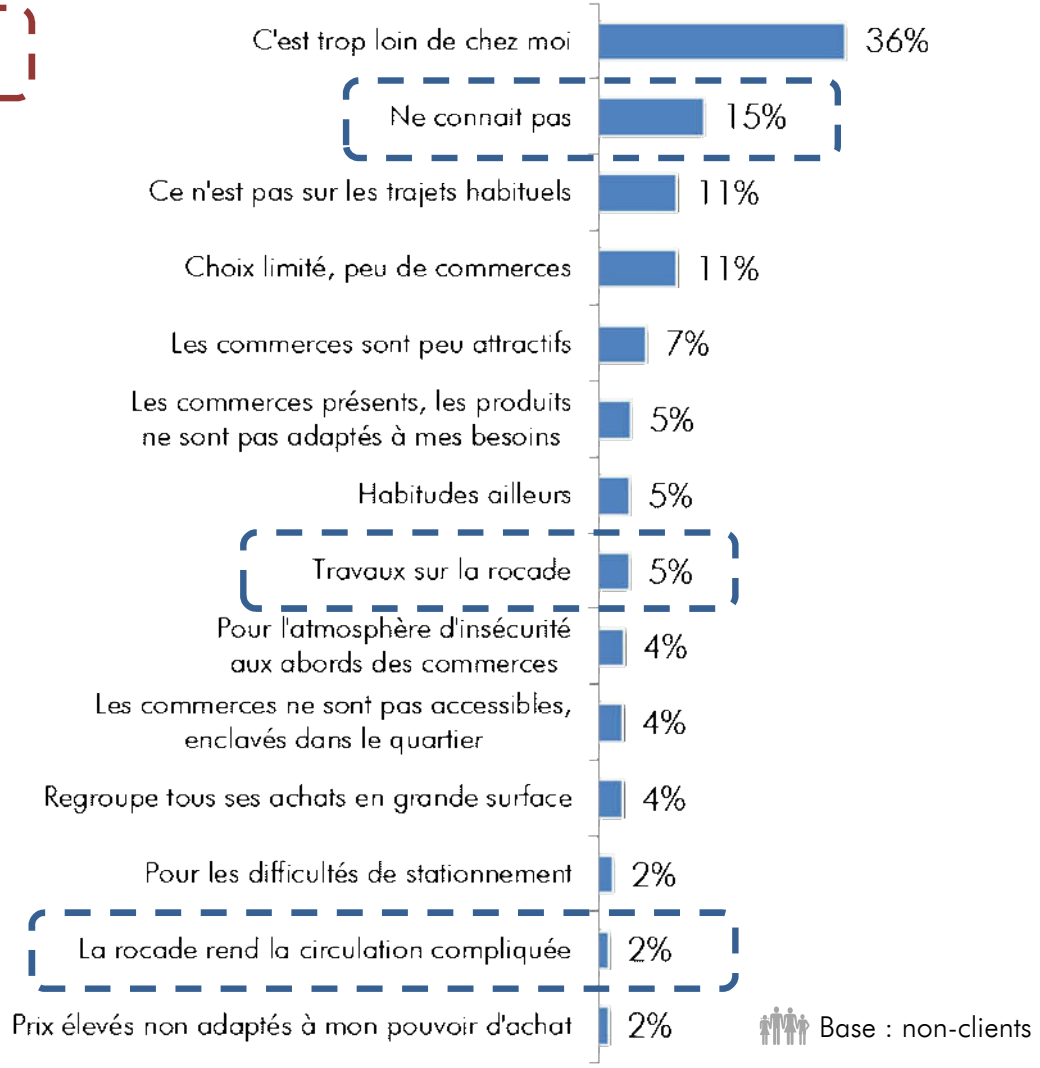
LA PROXIMITÉ COMME 1ÈRE RAISON DE FRÉQUENTATION, L'ÉLOIGNEMENT COMME 1RE RAISON DE NON-FRÉQUENTATION DES COMMERCES PERRIN MOREL

Raisons de fréquentation des commerces Perrin Morel



	Comparatif Epareca
Proximité	60 %
Sur trajet / autres déplacements	12 %
Dépannage	14 %
Eloignement	28 %
Choix limité	23 %
Commerces peu attractifs	13 %

Raisons de non-fréquentation des commerces Perrin Morel

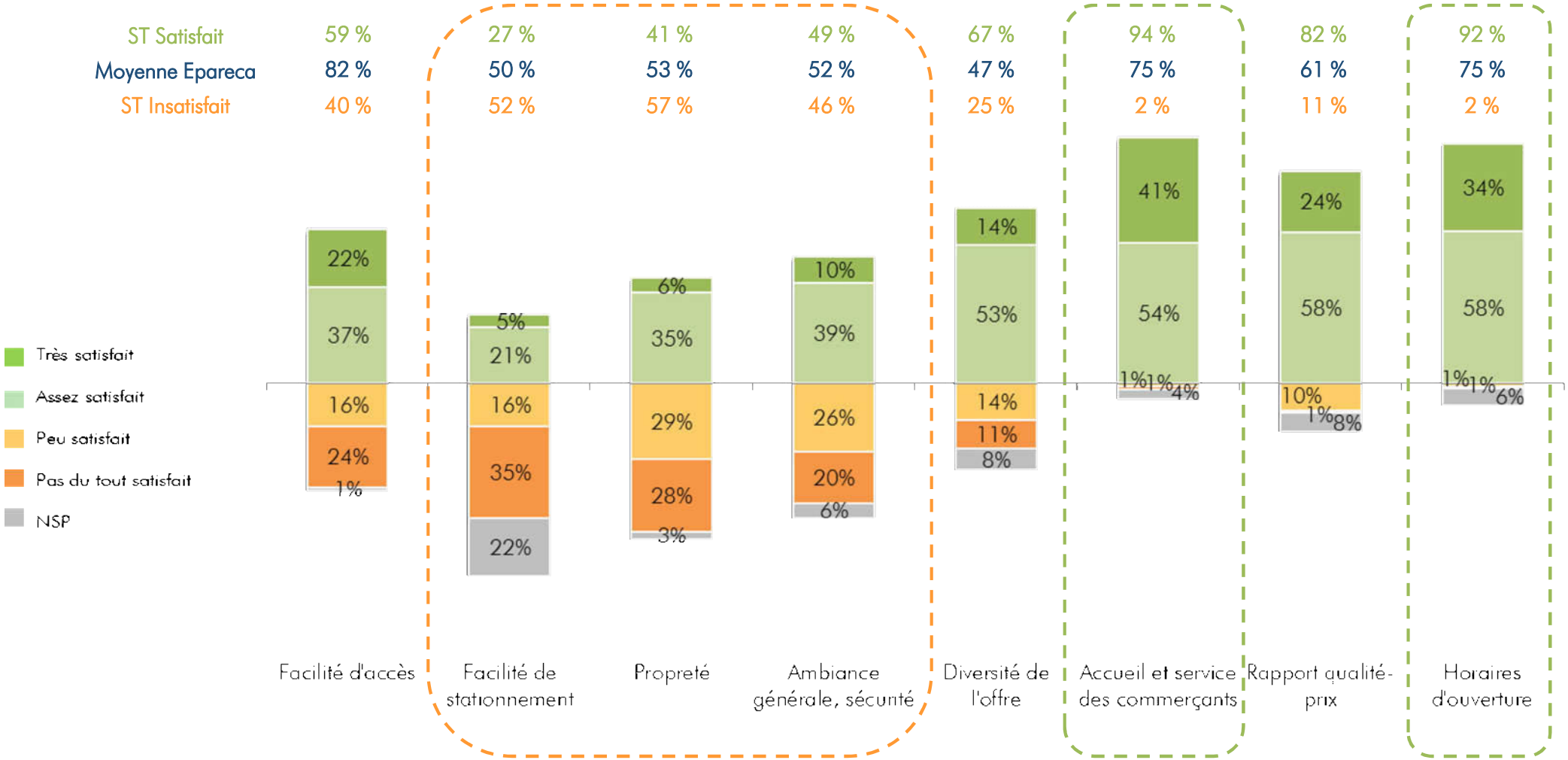


- La non-connaissance des commerces est évoquée en deuxième raison de non-fréquentation. Cela est plutôt observé dans le cas de polarités très enclavées et invisibles depuis les axes principaux de circulation. Il se peut donc que les interrogés n'associent pas le nom « Perrin Morel » à ces commerces.
- Comme pour le centre commercial des Olivades, les conditions de circulation sur la rocade constituent un frein à la consommation pour la polarité Perrin Morel.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE SATISFACTION MITIGEE DU CC DES OLIVADES

- Le centre commercial des Olivades est apprécié pour ses commerces comme le démontrent les taux de satisfaction concernant l'accueil et service des commerçants, ainsi que les horaires d'ouverture.
- En revanche, on remarque une insatisfaction concernant l'environnement de la polarité : les consommateurs regrettent des difficultés de stationnement, un manque de propreté et ressentent un sentiment d'insécurité aux abords de la polarité.

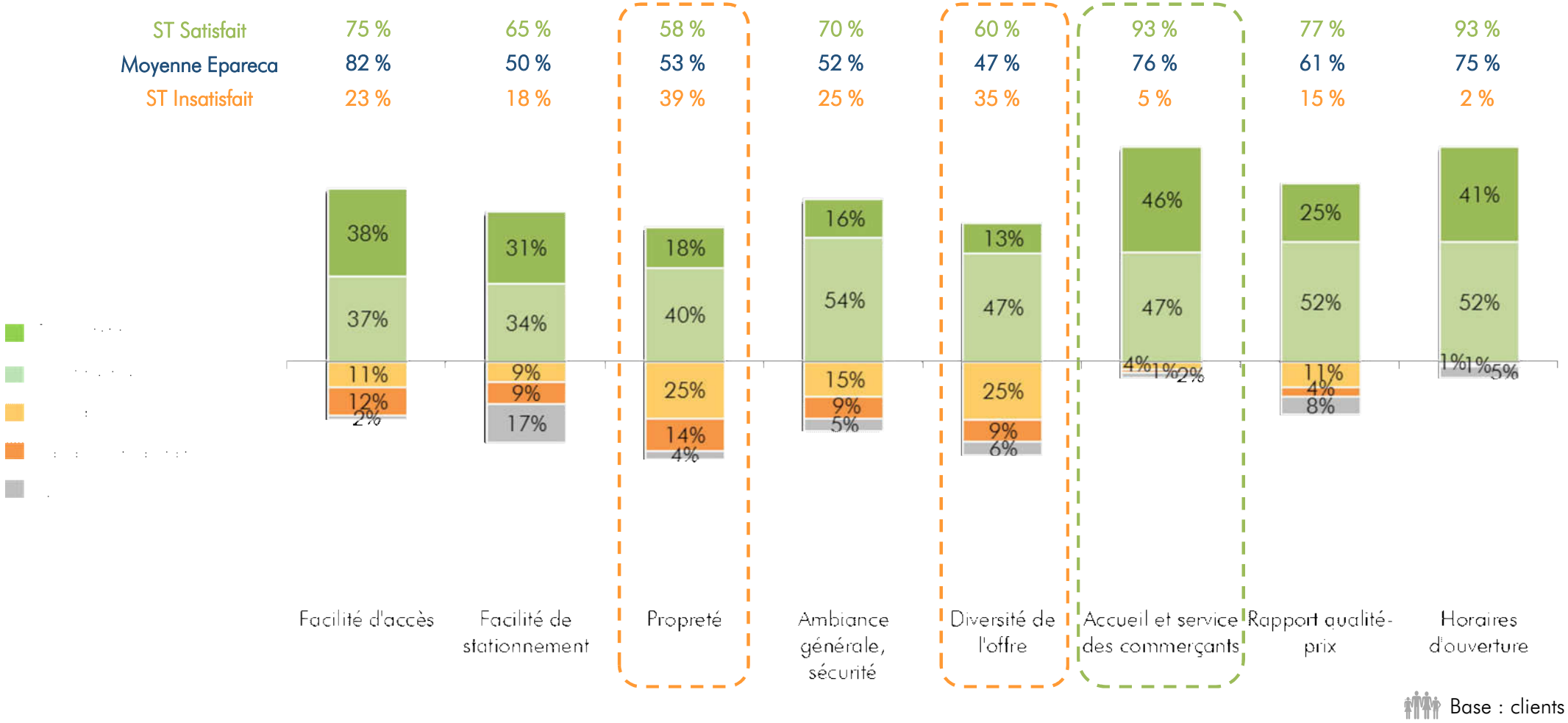


Base : clients

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

COMMERCES PERRIN MOREL : DES CLIENTS SATISFAITS DES COMMERCES ET DE LEUR ENVIRONNEMENT

- Les clients des commerces Perrin Morel sont globalement satisfaits de la polarité et notamment des commerçants.
- Cependant, avec seulement 3 cellules, elle s'apparente à du commerce diffus et les clients regrettent le manque de complémentarité.
- Le manque de propreté est évoqué par les usagers, mais cette insatisfaction semble généralisée à l'échelle du quartier.

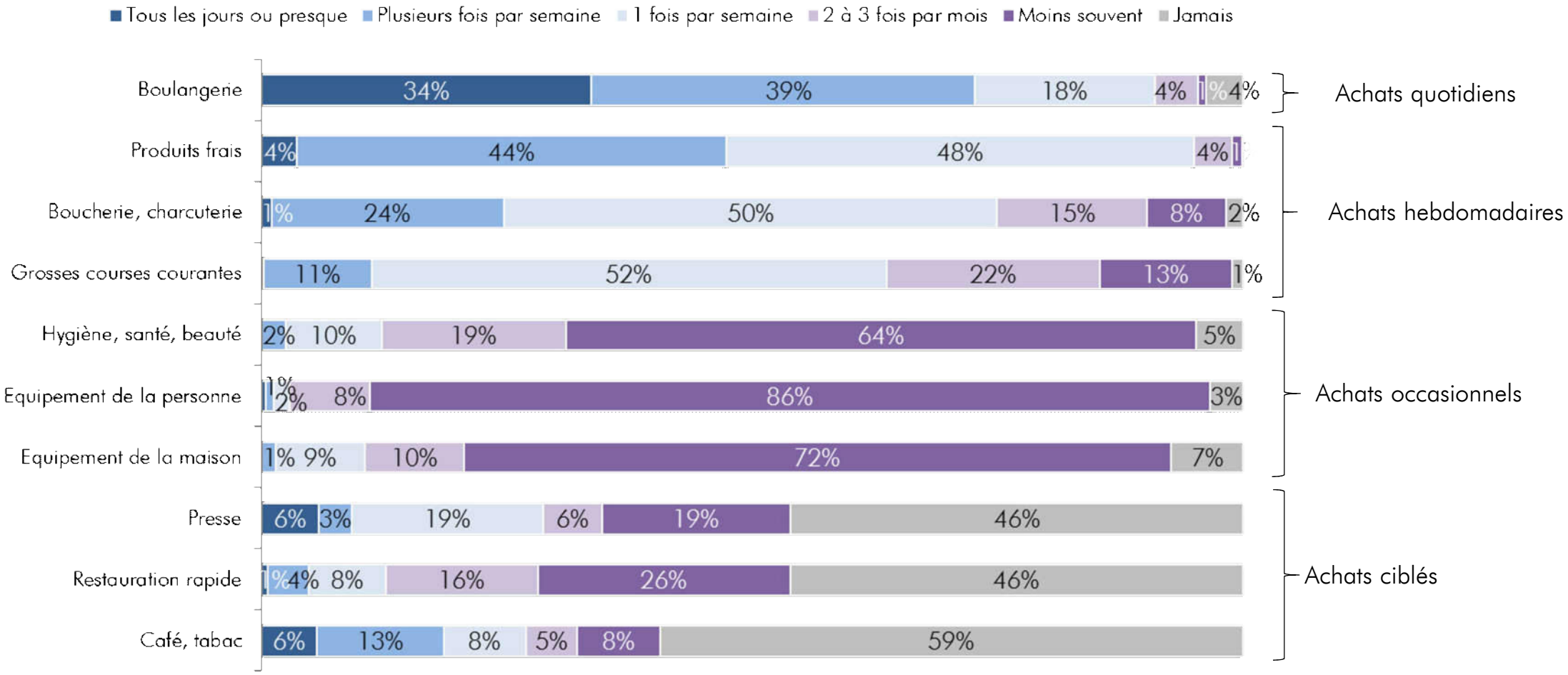


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

DES FREQUENCES D'ACHAT SIMILAIRES AUX MOYENNES OBSERVÉES HABITUELLEMENT

Les fréquences de consommation par types de produit permettent de distinguer 4 typologies d'achat :

- les achats quotidiens, réalisés tous les jours ou presque : la boulangerie ;
- les achats hebdomadaires, effectués davantage 1 fois par semaine : les produits frais, la boucherie/charcuterie et les grosses courses courantes ;
- les achats occasionnels qui concernent la beauté, la santé, l'équipement de la personne et de la maison ;
- enfin, les achats ciblés, qui ne concernent qu'une partie des consommateurs : presse, restauration rapide et café/tabac.



Base : tous

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

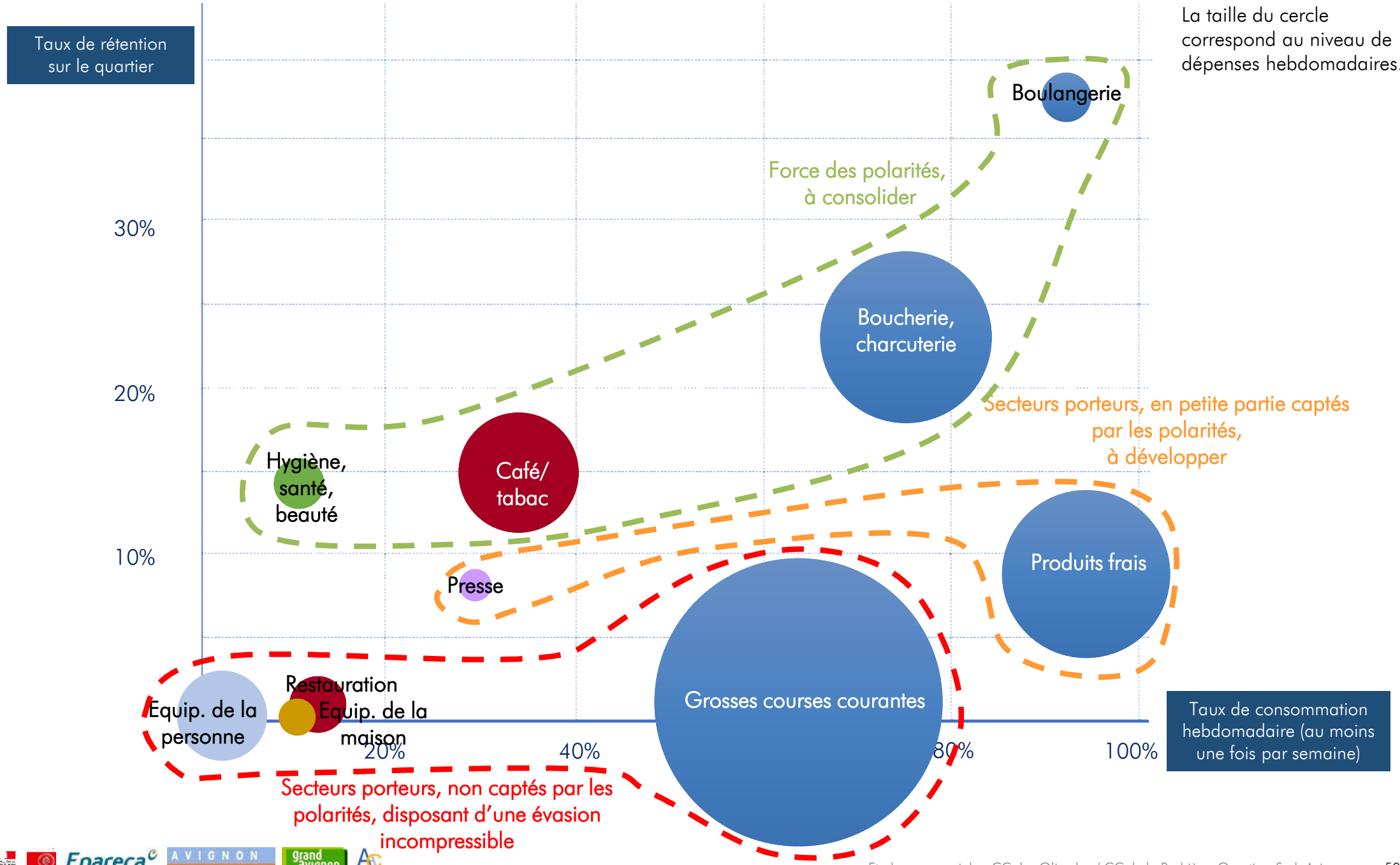
DES DÉPENSES FAIBLES DÉMONTRANT UNE CONSOMMATION RESTREINTE DANS LES COMMERCES DE PROXIMITÉ AU PROFIT DES COURSES COURANTES

- Les niveaux de dépenses des habitants interrogés sont supérieurs à la moyenne pour :
  - les produits frais ;
  - les courses courantes ;
  - l'équipement de la personne.
- Les niveaux de dépenses des habitants interrogés sont semblables à la moyenne pour :
  - la boulangerie ;
  - la boucherie, charcuterie ;
  - l'hygiène, santé, beauté ;
  - le café, tabac.
- Les niveaux de dépenses des habitants interrogés sont inférieurs à la moyenne pour :
  - la presse ;
  - l'équipement de la maison ;
  - la restauration rapide.

Achats en …	Typologie	Dépenses		Total
Boulangerie	Quotidiens	par semaine	🟡	9,49 €
Produits frais	Hebdomadaires	par semaine	🟢	32,32 €
Boucherie, charcuterie	Hebdomadaires	par semaine	🟡	33,00 €
Courses courantes	Hebdomadaires	par semaine	🟢	55,44 €
Presse	Hebdomadaires	par semaine	🔴	6,19 €
Hygiène, santé, beauté	Occasionnels	par mois	🟡	38,74 €
Équipement de la personne	Occasionnels	par mois	🟢	69,29 €
Équipement de la maison	Occasionnels	par mois	🔴	28,47 €
Café, tabac	Ciblés	par mois	🟡	92,31 €
Restauration rapide	Ciblés	par mois	🔴	43,64 €

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

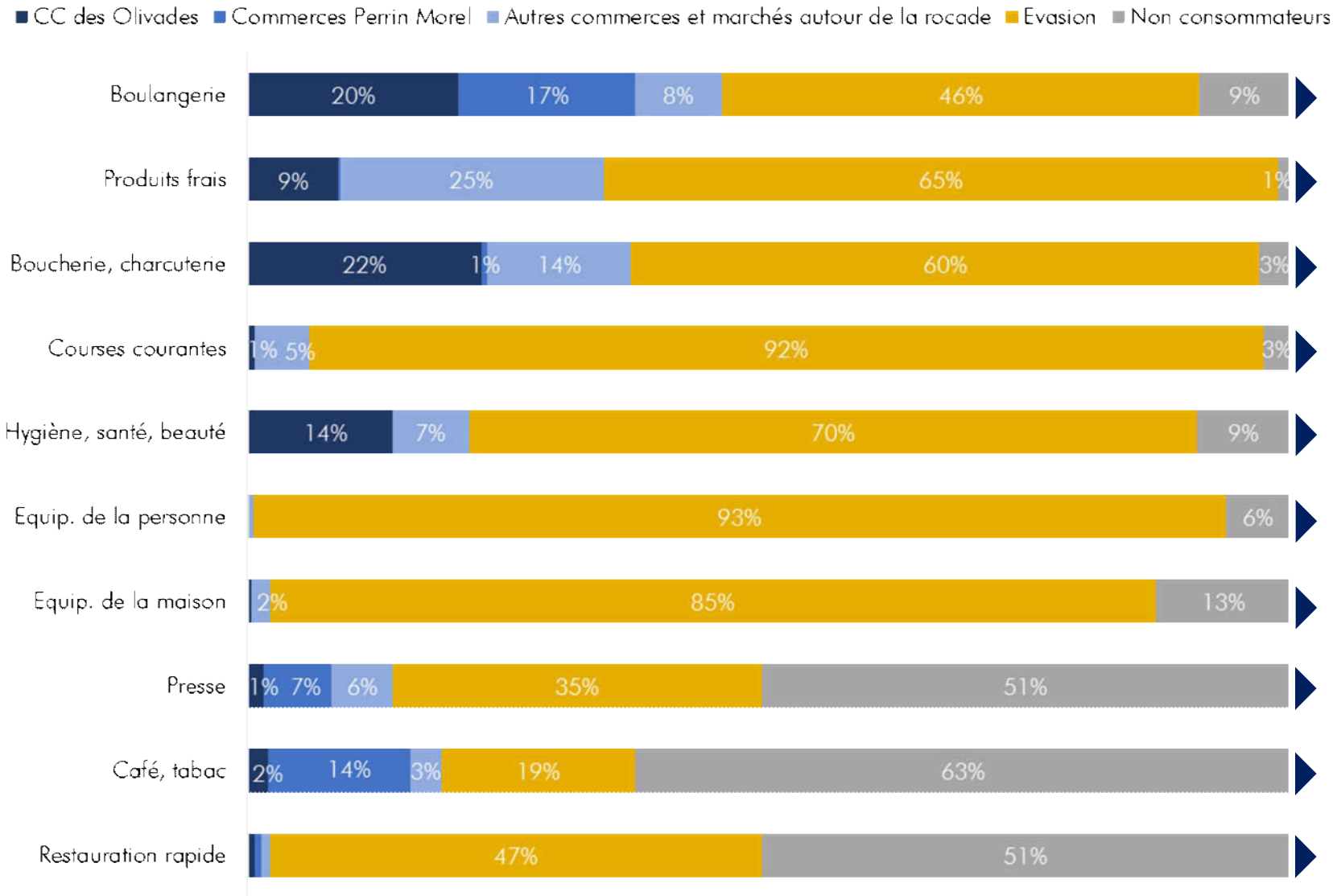
FORCES ET FAIBLESSES DES POLARITÉS ETUDIÉES (CC DES OLIVADES, COMMERCES PERRIN MOREL)



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONSOMMATION SUR LES SITES ETUDIÉS ET ÉVASION

- Le centre commercial des Olivades se positionne comme premier lieu d'achat pour les produits de boulangerie et de boucherie. Les commerces Perrin Morel sont les premiers lieux d'achat pour le tabac. Les habitants des quartiers sud consomment donc en priorité au sein de leur quartier.
- La consommation se divise ensuite sur le centre-ville (boulangerie, santé, presse, café/tabac, restauration rapide) et le centre commercial Mistral 7 (produits frais, boucherie, courses courants, équipements de la personne et de la maison, restauration rapide).

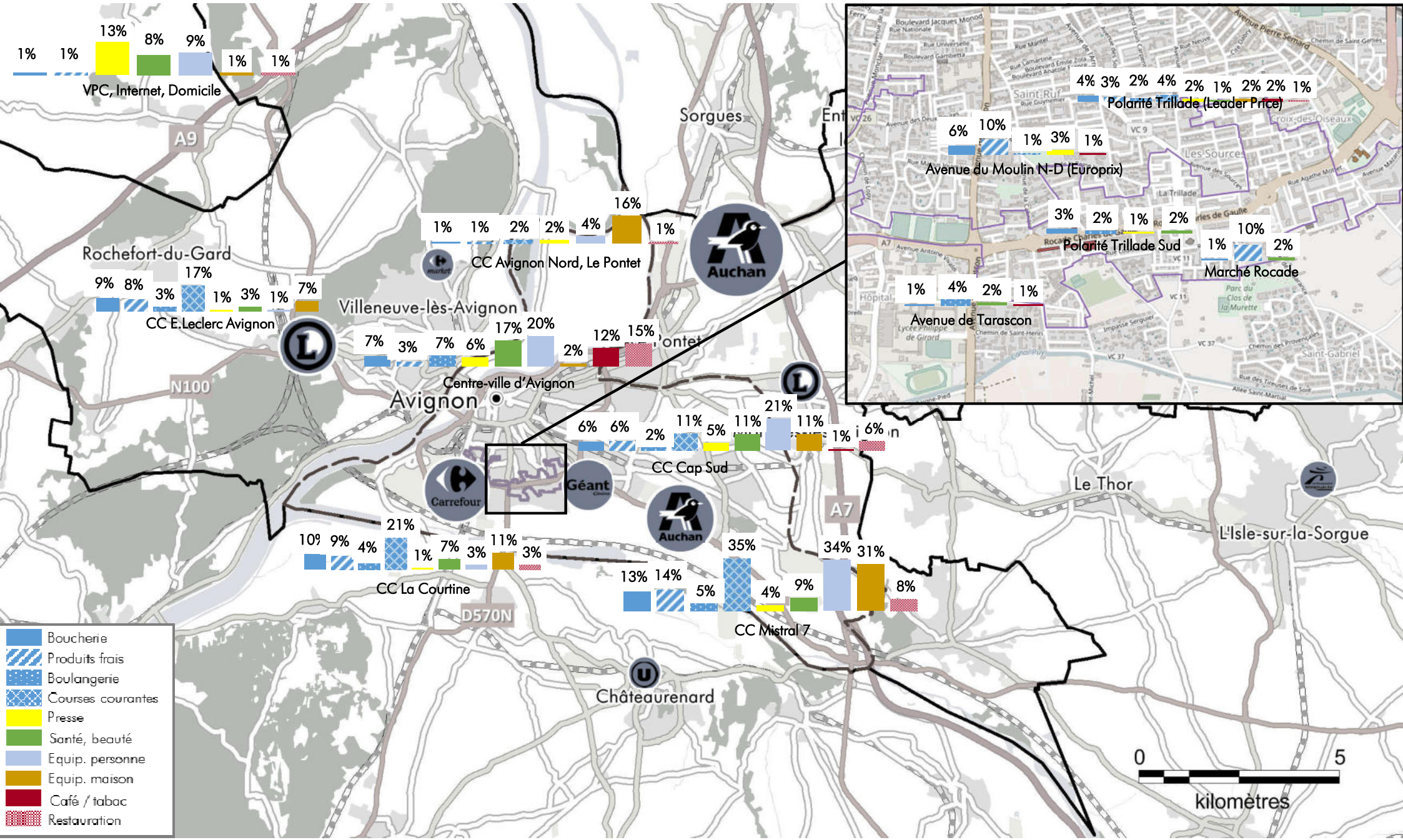


Principaux lieux d'évasion
Centre-ville d'Avignon : 7 % CC Mistral 7 : 5 %
CC Mistral 7 : 14 % Avenue du Moulin N-D (Europrix) : 10 % Marché Rocade : 10 %
CC Mistral 7 : 13 % CC La Courtine : 10 %
CC Mistral 7 : 35 % CC La Courtine : 21 % CC E.Leclerc Avignon : 17 %
Centre-ville d'Avignon : 17 % CC Cap Sud : 11 %
CC Mistral 7 : 34 % CC Cap Sud : 21 % Centre-ville d'Avignon : 20 %
CC Mistral 7 : 31 % CC Avignon Nord : 16 %
VPC, Internet, Domicile : 13 % Centre-ville d'Avignon : 6 %
Centre-ville d'Avignon : 12 %
Centre-ville d'Avignon : 27 % CC Mistral 7 : 15 % / CAP Sud : 13%

Base : tous

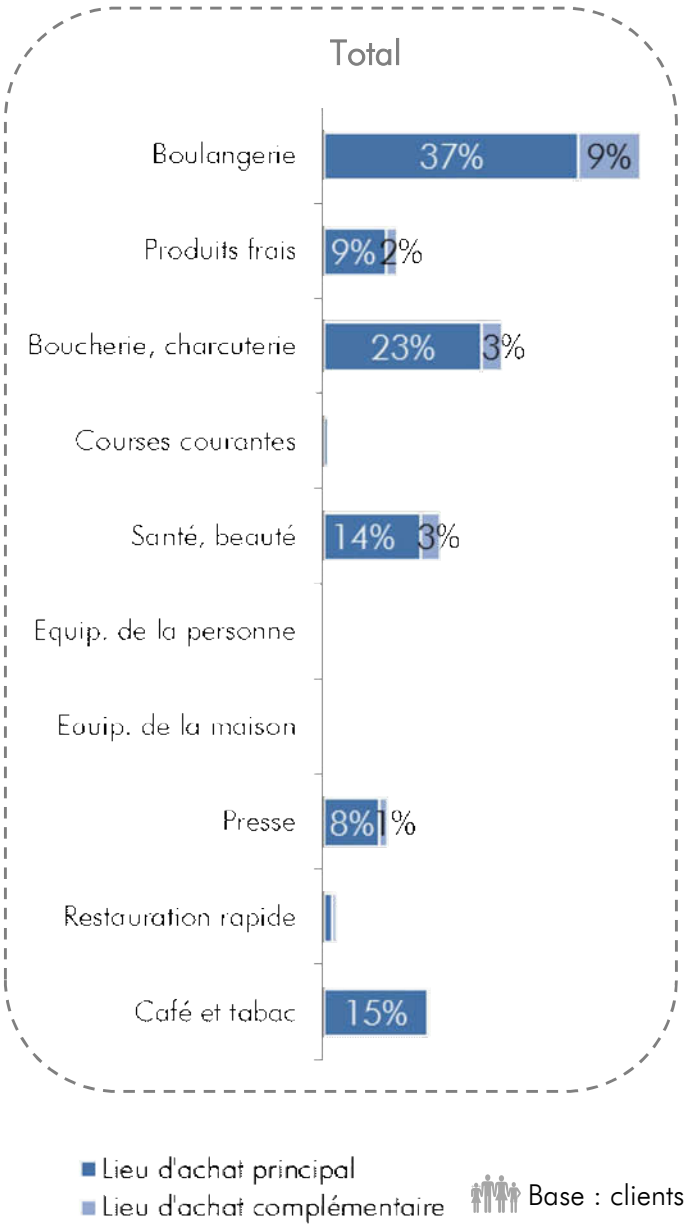
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

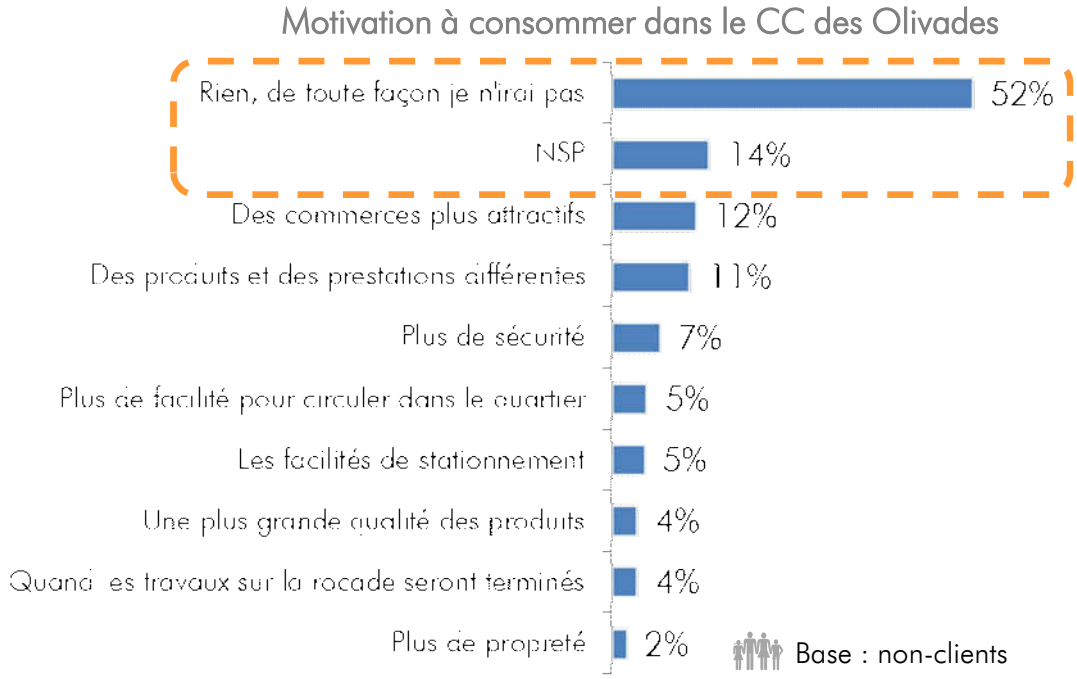
CARTE DE L'EVASION

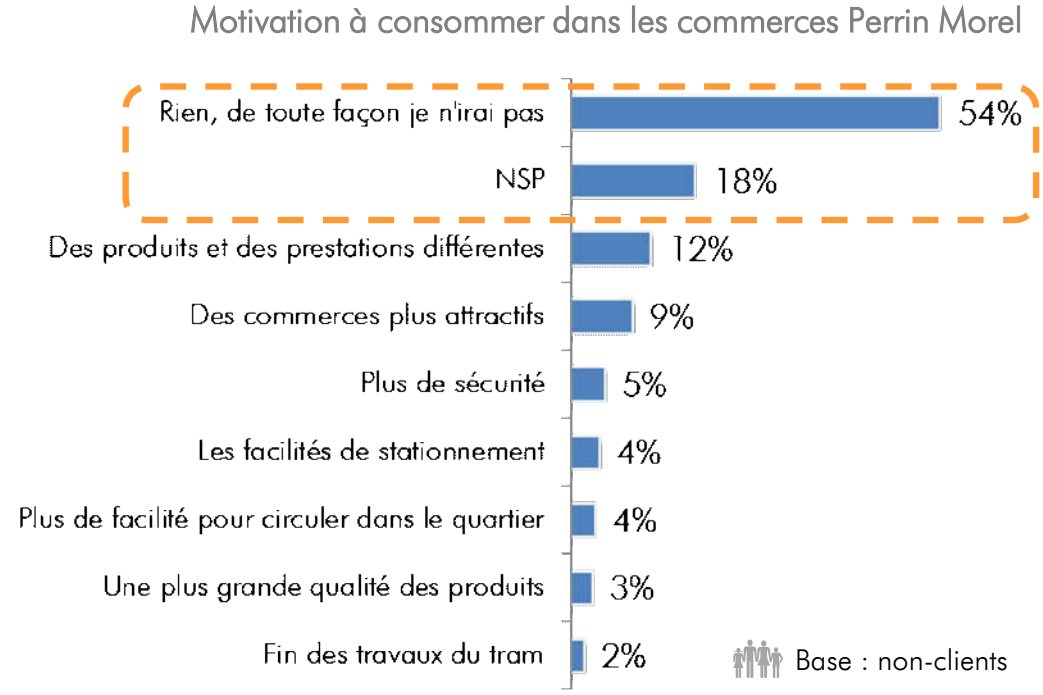


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

RETENTION SUR LE QUARTIER ET MOTIVATIONS À CONSOMMER DANS LES POLARITÉS ÉTUDIÉES







- Le quartier présente une bonne rétention concernant les produits de commerce de proximité et une restructuration de l'offre ne pourra que confirmer celle-ci.
- Au vu de l'abondante offre commerciale présente sur le quartier et ses abords, il semble difficile d'attirer de nouveaux consomma-teurs sur les polarités des Olivades et Perrin Morel comme le démontrent les motivations les plus évoquées (« rien » et « ne sais pas »).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Centre commercial des Olivades : une polarité de proximité, un environnement limitant son attractivité.

- Des consommateurs provenant de l'ensemble du quartier, mais une attractivité renforcée sur son IRIS.
- Une polarité de proximité fréquentée pour ses commerces alimentaires et sa pharmacie, une fréquentation majoritairement orientée sur les commerces au nord de la rocade.
- La rocade et l'absence de stationnement dédié constituent des freins à la fréquentation de la polarité.
- Un satisfaction mitigée : un centre commercial apprécié pour son offre, mais des clients insatisfaits de l'environnement des commerces.

Commerces Perrin Morel :

- Une polarité de proximité en capacité de capter une partie du flux de la rocade grâce à une bonne accessibilité et un stationnement dédié.
- Avec seulement 3 commerces, la polarité Perrin Morel est complémentaire à l'offre déjà présente sur le secteur et a également une vocation de dépannage.
- Une méconnaissance du nom de la polarité qui n'empêche pas d'y consommer.
- Des clients globalement satisfaits des commerces.

Plus globalement…

- Au vu de l'offre présente sur le quartier, des difficultés à attirer une nouvelle clientèle malgré une restructuration des commerces.
- Il ne semble donc pas avoir de réel besoin de conforter l'offre de Perrin Morel, même si le centre commercial de la Barbière tend à disparaître.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ENTRETIENS COMMERÇANTS

Nous avons échangé avec les commerçants présents et disponibles le long de la rocade Sud afin de recueillir les avis, conditions d'exploitation et de fonctionnement. A partir d'un questionnaire semi-directif, nous avons pu échanger avec les commerçants sur les principales difficultés rencontrées, mais également les conditions d'exploitation et de commercialité.

Activité	Date d'implantation	Reprise du fond de commerce	Surface	Surface souhaitée	Emplois	Loyer et charges mensuels	Evolution chiffre d'affaires +/- 5%	Origine de la clientèle	Nombre de clients / jour	Avenir
Pharmacie	2013	Oui	90 m²	trop petit mais ne souhaite pas bouger	8	-	baisse de 15 % de la marge	70 %Quartier et 30 % de passage		Poursuite
Coiffeur	2012	non	50 m²	Idem	2	-	Stable	Quartier exclusivement	entre 100 et 150	Poursuite
Epicerie	2010	Oui	60 m²	Idem	3	650 €	Diminution	50 %Quartier et 50 % Passage	entre 250 et 300	Poursuite
Esthétique	2014	non	50 m²	Idem	1	-	Baisse	Quartier exclusivement	5 à 10 personnes	arrêt
Boulangerie	2005	oui	70 m²	idem	3	2 000 €	Baisse de 35 % de CA	Quartier et passage mais perte de 80% du passage	environ 150	Poursuite
Autres commerçants	Les échanges avec les commerçants ont fortement étaient perturbés par les effets et répercussions des travaux de Tramway. Retard, perturbation, difficultés d'accès… avec des pertes avérées de CA pour bon nombre de commerçants ce qui nuit au travail portant plus spécifiquement sur le quartier. On ressent un double fonctionnement (quartier et flux) avec de fortes distinctions entre les commerçants qui en bénéficient et les autres.									

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Fonctionnement	Le commerce le long de la rocade sud fonctionne sur deux aspects, la clientèle de quartier et le flux. Une distinction s'opère entre ces deux modes de consommation, de clientèle et d'habitude. Cela se ressent nettement dans l'offre, par exemple 3 boulangeries, dont une qui ne travaille qu'avec le quartier et une autre qui travaille essentiellement avec le flux. Cela revient à dire que c'est bien la configuration des polarités et les conditions de fonctionnement (accès, stationnement, scénographie...) qui impliquent un usage ou l'autre.
Clientèle	La clientèle du quartier provient des unités d'habitats collectifs avec une coupure constituée par la rocade, ou une partie des famille ne consomme pas sur la polarités des Olivades par exemple. Concernant le flux, il est essentiellement constitué des échanges (étude de circulation CEREMA mars 2017) il peut représenté jusqu'à 80 % de la clientèle de certains commerces ou une clientèle spécifique des véhicules poids lourds à partir de 20 h par exemple. La mixité n'opère que spécifiquement, tout comme les activités proches des professions de santé ou paramédicales qui génèrent une clientèle plus spécifiques mais ou l'intercation est efficiente.
Concurrence et complémentarité	La concurrence provient essentiellement des polarités commerciales extérieures au quartier. Les commerçants déclarent travailler en complémentarité même sur les activités doublons, il n'y a pas de témoignages négatifs et tous se connaissent. Tous estiment que le potentiel est suffisant pour travailler et que l'enjeu est de bénéficier des bonnes conditions, que les travaux ces dernières années ont impactés négativement les chiffres d'affaires plus que n'importe quelle concurrence.
Dynamique commerciale	La dynamique commerciale est plutôt positive compte tenu des actes d'insécurité, ou de certaines occupations du domaines public. De plus, une dynamique à la reprise de locaux en raison du potentiel certain et ressenti existe car le nombre de locaux vacants reste trés faible. Cela ne présage pas de la viabilité de tous les commerçants car certains CA sont trés faibles, en dessous des logiques de rentabilité et conditions d'expoitation.
Evolution souhaitée	Certains commerçants sont pour une restructuration complète avec une volonté de changement et de renouveau. Pour d'autres, la priorité ne se porte pas immédiatement sur le quartier mais sur les travaux du Tramway, et sur l'expérience de certains, une nouvelle phase de tavaux sur le quartier les effraye.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ENTRETIENS COMMERÇANTS : UN FONCTIONNEMENT MARCHAND QUI NE PEUT DURER DANS LE TEMPS…

« Le commerce sur la quartier fonctionne bien, il y a du monde et du passage, le problème principal, c'est les travaux du tramway qui s'éternisent. »

« Il y a une clientèle de nuit ici, avec la rocade les camions, le transit, y a des gens qui s'arrêtent à toutes heures ici. »

« Le centre des Olivades avant c'était le lieu de retrouvailles, tout le monde venait consommer ici, par rapport à avant c'est mort, c'est vide et c'est vieux. »

« La clientèle, c'est principalement le quartier, cependant le pouvoir d'achat est faible et les gens viennent plusieurs fois pour acheter au coup par coup »

« Nous les commerçants ont fait partie du quartier donc ça va, mais entre bandes rivales oui, il y a des échanges de coups de feu régulièrement… »

« Avec les travaux, on est plus du tout accessible et après avec le tramway, on ne sait pas comment ce sera, on a déjà perdu des places de stationnement et entre 15 et 30 % de notre marge. »

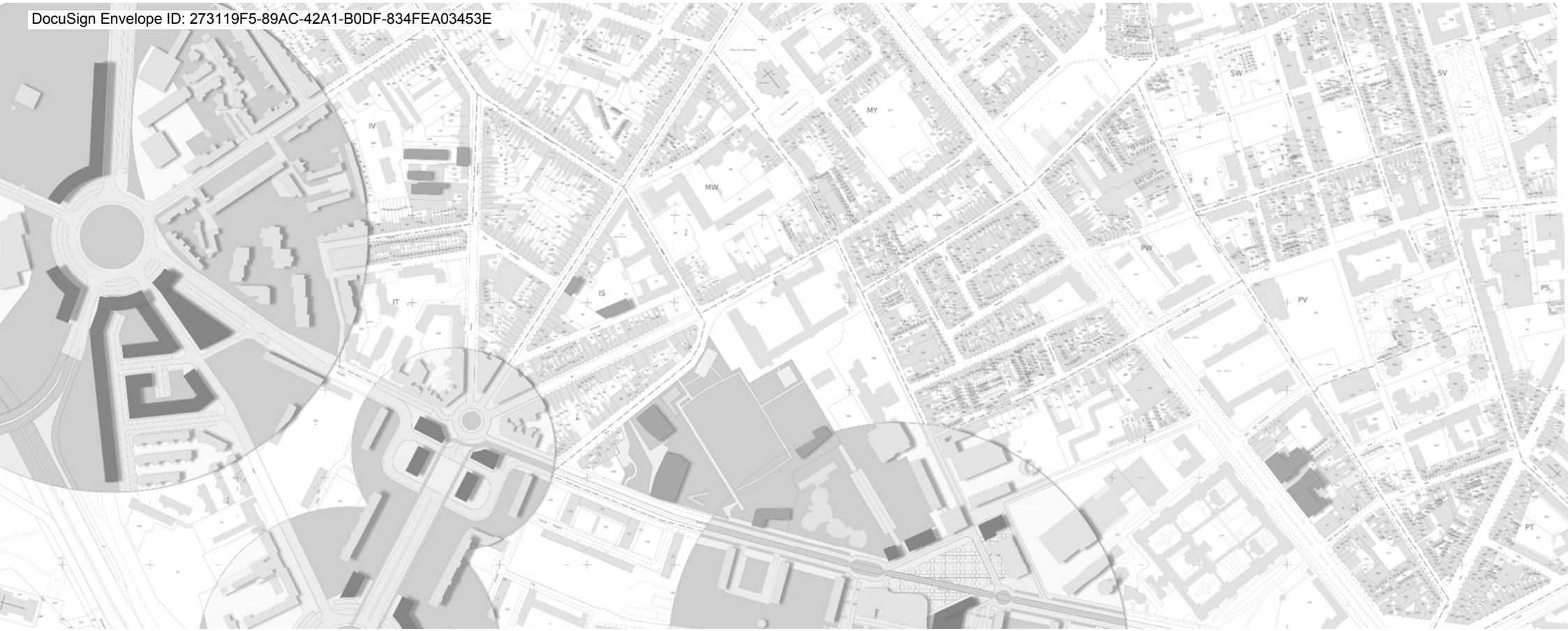
POINTS POSITIFS

- Une localisation, un flux et une densité de population qui permettent de développer des activités viables.
- Complémentarité avec les différents formats de commerces selon les clientèles.
- Une entente entre les commerçants qui se connaissent ou échangent.
- Une adhésion des commerçants pour améliorer le fonctionnement actuel et développer l'activité.

POINTS NEGATIFS

- Des travaux qui impactent le moral et l'activité avec un climat d'agacement chez certains d'entre eux.
- Une dualité entre des commerçants qui veulent faire évoluer la nature de l'offre, ainsi que son image et une activité illicite qui vient nuire au commerce, à la mixité et à l'image.
- Ne pas gérer le tramway, les équipements, les logements, et croire que le commerce se fera tout seul.
- Un vaste espace urbain sans aménagement, en manque de connexions.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



Etat des lieux et analyse de l'environnement commercial

Le quartier et son environnement
Equipements et emplois
Environnement commercial
Données sociodémographiques
Projets

Analyse du potentiel commercial du site

Configuration et composition de l'offre
Note qualitative du centre commercial « des Olivades »
Note qualitative du centre commercial de la Barbière

Enquêtes

Objectifs et méthodologie
Résultats de l'enquête téléphonique
Résultats de l'enquête sur site

Programmation commerciale et synthèse

Marché théorique
Programmation commerciale
Synthèse
Préconisations

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

METHODOLOGIE



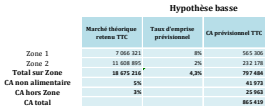
La **zone de chalandise** : définie selon les critères d'accessibilité, des barrières physiques, géographiques, concurrentielles… ses caractéristiques intrinsèques en termes de sociodémographie et de socio-économie.



Les **caractéristiques du site** : qualités intrinsèques du site (localisation, visibilité, concurrence…).



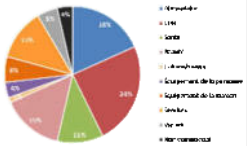
Les **enquêtes** de comportement d'achat : niveaux de fréquentation, dépenses et critères de satisfaction et d'insatisfaction du point de vue des consommateurs.



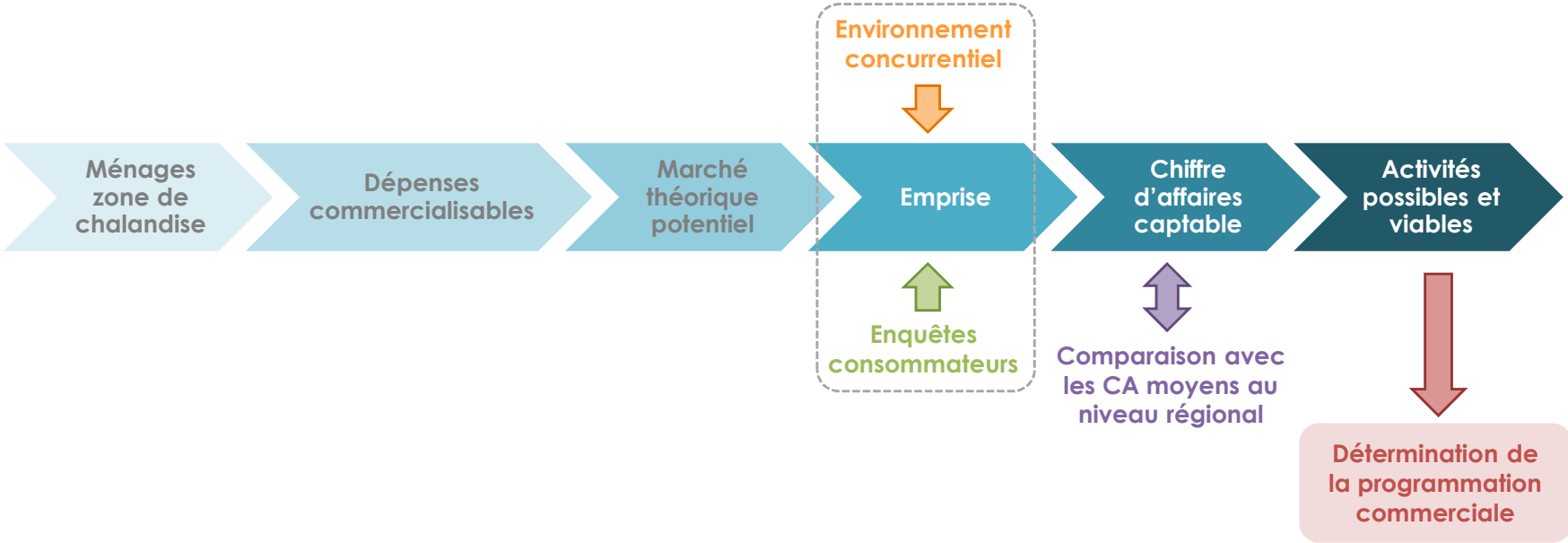
Hypothèse basse

	Marché théorique retenu TTC	Taux d'emprise prévisionnel	CA prévisionnel TTC
Zone 1	7 066 321	8%	565 306
Zone 2	11 608 895	2%	232 178
Total sur Zone	18 675 216	4,3%	797 484
CA non alimentaire	5%		41 973
CA hors Zone	3%		25 963
CA total			865 419

Le **marché théorique** : les potentiels de marché captable selon les dépenses commercialisables de la population, le marché résiduel issu des emprises déjà exercées par les acteurs existants.



La **composition commerciale** : la composition actuelle d'une polarité génère un niveau de fonctionnement qui permet, au regard des cellules vides, de son insertion, de la vétusté du site marchand et de ses abords, des possibilités foncières et de reconversion du site, d'affiner la composition future d'un site.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

MARCHE THEORIQUE

Nous devons, pour définir une programmation commerciale, identifier le marché théorique correspondant à chaque secteur d'activité. L'unité de consommation utilisée sera le ménage.

Le marché atteignable est composé d'une consommation des ménages dans une zone de chalandise comprenant 2 sous-zones réparties sur 7 IRIS. Les sous-zones ont été définies selon le taux de consommation observé grâce à l'enquête consommateurs (cf. p. 39). L'emprise sur les quartiers IRIS de la zone secondaire sera ainsi plus faible.

La zone de chalandise regroupe des quartiers dont la population ne présente pas les mêmes caractéristiques sociales, ce qui engendre des comportements différents. Afin de prendre en compte ces différences et d'apprécier le plus précisément possible les dépenses commercialisables, nous pondérons les chiffres nationaux des dépenses par les Indices de Disparités de Consommation (2015).

À partir des éléments de disparités, nous pouvons définir un marché théorique par secteur d'activité, à partir des dépenses des ménages (2014). Il est important de confronter les marchés existants avec les potentiels d'emprise à exercer pour définir la future composition marchande et orienter la commercialisation. Sont présentés les marchés théoriques sur les secteurs d'activité dont l'implantation sur le quartier est possible au vu des surfaces commerciales et de l'offre existante.

Le marché global sur la zone de chalandise est de 102 millions d'euros.

Cependant, ces marchés théoriques ne peuvent être pris en totalité pour développer les activités correspondantes dans le quartier. Ceux-ci, au regard du constat préalablement effectué (note qualitative, concurrence, positionnement, etc.), développeront une emprise commerciale selon les quartiers afin de constituer un marché retenu par secteurs d'activité qui définira le niveau de viabilité économique.

	Zone primaire	Zone secondaire	Zone de chalandise
Alimentaire	30 221 721	13 889 741	44 111 462
Boulangerie / pâtisserie	2 643 188	1 194 350	3 837 539
Boucherie / charcuterie	5 863 933	2 691 309	8 555 243
Poissonnerie	712 666	341 442	1 054 109
Fruits et légumes	3 773 784	1 761 955	5 535 739
Épicerie	6 627 335	2 989 984	9 617 319
Restauration traditionnelle	2 495 062	1 411 016	3 906 078
Restauration rapide	1 889 776	885 626	2 775 401
Café	789 122	344 850	1 133 972
Tabac	3 731 424	1 643 756	5 375 180
PAP traditionnel	3 440 871	1 590 321	5 031 192
Accessoires	2 435 497	804 617	3 240 114
Chaussures	1 602 980	678 642	2 281 622
Parfumerie/ cosmétique	3 215 451	1 441 201	4 656 652
Pharmacie	7 540 834	3 518 737	11 059 571
Optique / Acoustique	1 270 476	600 043	1 870 519
Coiffure/beauté	1 255 830	647 074	1 902 905
Téléphonie	901 191	396 092	1 297 283
Presse	899 327	487 901	1 387 228
Produits culturels	7 590 123	3 580 410	11 170 534
Fleurs	658 749	352 842	1 011 592
Total	69 938 437	32 272 867	102 211 304

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PROGRAMMATION COMMERCIALE

La programmation commerciale peut être effectuée spécifiquement sur une polarité commerciale dans le cadre d'un environnement stable à périmètre constant.

Les enjeux qui se portent sur le quartier en termes de reconversion et de restructuration nécessitent une qualification globale de la scénographie commerciale.

Ce diagnostic a mis en lumière les différentes séquences d'offre commerciale, constituées de polarité (les Olivades) ou d'une offre plus diffuse (néanmoins stratégique) comme Perrin Morel.

De fait, la valorisation globale de ce tronçon urbain nécessite une appropriation globale de l'offre commerciale sur le quartier et pose en conséquence des questions tant stratégiques qu'opérationnelles.

- Quel dimensionnement pour une offre ou plusieurs offres alimentaires de proximité ?
- L'avenue doit-elle se comprendre en vis-à-vis avec un doublement de l'offre commerciale ou doit-on effectuer une hiérarchie dans les polarités ?
- Faut-il multiplier les points marchands ou effectuer une concentration ? Une taille critique est-elle indispensable ?
- Le fonctionnement commercial sera-t-il conditionné par les modes doux ? Ou l'usage mixte est-il envisagé ?

Les pages suivantes reprennent la programmation commerciale à l'échelle de l'avenue De Gaulle qui pourrait se développer dans certaines conditions d'exploitation.



Schéma d'intention / Source : document Comité de Pilotage Grand Avignon 5 juin 2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

La polarité commerciale comporte une moyenne surface qui joue actuellement le rôle de primeur, mais également de petite épicerie et de boucherie, en complément de la boucherie Atlas existante. Il existe par ailleurs une petite épicerie de produits secs, alcool, tabac et autres, de l'autre côté de l'avenue. La présence dans le tissu urbain du magasin Europrix (à 4 minutes de distance), qui dispose d'un espace de stationnement, offre une large palette de produits de primeurs, de viande et de produits frais.

Le marché pour la surface alimentaire

Il s'agit d'interroger le potentiel alimentaire réalisable dans le quartier, sur un nouveau site marchand, quelle que soit l'enseigne. Nous avons délibérément ignoré la composition actuelle dans la zone de chalandise afin de pouvoir reconsidérer autant l'existant que son potentiel. Dans le cadre d'une réorganisation de l'espace commercial « des Olivades », tant dans son architecture que dans son fonctionnement, un chiffre d'affaires peut être dégagé pour l'alimentaire, ce dernier restant soumis à quelques aléatoires (cf. ci-dessous) :

		Hypothèse basse		Hypothèse haute		Moyenne		
	Marché théorique retenu TTC	Taux d'emprise prévisionnel	CA prévisionnel TTC	Taux d'emprise prévisionnel	CA prévisionnel TTC	Taux d'emprise prévisionnel	CA prévisionnel TTC	Surface de vente potentielle / m²
Zone primaire	21 155 205	10%	2 115 520	12%	2 538 625	11%	2 327 073	
Zone secondaire	9 722 819	7%	680 597	9%	875 054	8%	777 826	
CA non alimentaire		1%	21 155	2%	50 772		35 964	
Passage		6%	211 200	8%	281 600		246 400	
CA total format petit supermarché			3 028 473		3 746 051		3 387 262	520
CA total format supérette sans stationnement	26 466 877		1 345 072		1 929 129		1 637 101	250

Remarque : le magasin alimentaire peut revêtir deux formats différents selon le positionnement urbain souhaité. La présence d'un accès mixte (voiture avec un espace de stationnement dédié) et le tramway peuvent permettre le développement d'une enseigne alimentaire d'environ 500 m² de surface de vente.
L'hypothèse d'un déplacement du magasin Europrix est à approcher, lieu de synergie pour le quartier et de mixité entre les formes de logements.
Dans le cas d'un magasin exclusivement piétons, son caractère de dépannage pour le quartier ne permettra pas de développer une superficie de vente maximum de 250 m².

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

MARCHE POUR LES ACTIVITES DE PROXIMITÉ SUR LE QUARTIER SUD

Il est important de confronter les marchés existants avec les potentiels d'emprise à exercer pour définir la future composition marchande et orienter la commercialisation. Sont présentés les marchés théoriques sur les secteurs d'activité dont l'implantation sur le quartier est possible au vu de sa taille, de son fonctionnement, des projets de restructuration et de l'offre potentielle à développer.

Sont présentés, sur la page suivante, les tableaux d'emprise pour une restructuration de l'offre du centre commercial des Olivades, mais également des autres micro-polarités (Perrin, Morel et Trillade) en tenant compte de la forte concurrence à laquelle il doit faire face sur le secteur.

Nous intégrons également une partie de marché extrait sur le passage sur l'avenue Charles de Gaulle, les enquêtes de flux de déplacement témoignant d'une part importante (environ 90 %) du flux sur cet axe constitué d'échanges (dont plus de 50 % sur des parts de déplacement domicile-travail et 9 à 14 % sur les achats…). Ce transit permet de constituer une part non négligeable du chiffre d'affaires des activités présentes le long de l'axe selon les aménités d'accès et de fonctionnement.

La restructuration de l'avenue avec le passage du tramway et les orientations concernant la voie de contournement envisagent une réduction de ce flux. Cependant, sans réelle chiffrage et sachant que l'avenue restera sur un fonctionnement en 2x2 voies, il est probable d'imaginer que ce flux sera encore constant dans une décennie et qu'il va tendre à se réduire, sans pour autant annuler le potentiel économique engendré par le flux journalier. Nous estimons donc un potentiel économique médian à moyen/long termes issu de la circulation sur ce mail urbain de transit.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

MARCHE POUR LES ACTIVITES DE PROXIMITÉ SUR LE QUARTIER SUD

	Marché théorique	Hypothèse basse		Hypothèse haute		CA Moyen
		Taux emprise	CA prévisionnel	Taux emprise	CA prévisionnel	
Boulangerie/pâtisserie						**1 790 222**
Zone primaire	2 643 188	20%	528 638	22%	581 501	555 070
Zone secondaire	1 194 350	14%	167 209	16%	191 096	179 153
Passage		5%	880 000	7%	1 232 000	1 056 000
Boucherie/charcuterie						**1 566 365**
Zone primaire	5 863 933	18%	1 055 508	20%	1 172 787	1 114 147
Zone secondaire	2 691 309	8%	215 305	10%	269 131	242 218
Passage		6%	180 000	8%	240 000	210 000
Poissonnerie						**162 205**
Zone primaire	712 666	12%	85 520	14%	99 773	92 647
Zone secondaire	341 442	10%	34 144	12%	40 973	37 559
Passage		4%	25 600	6%	38 400	32 000
Fruits et légumes						**468 607**
Zone primaire	3 773 784	5%	188 689	6%	226 427	207 558
Zone secondaire	1 761 955	2%	35 239	3%	52 859	44 049
Passage		6%	186 000	8%	248 000	217 000
Épicerie						**1 522 656**
Zone primaire	6 627 335	10%	662 734	12%	795 280	729 007
Zone secondaire	2 989 984	3%	89 700	4%	119 599	104 649
Passage		2%	551 200	3%	826 800	689 000
Restauration traditionnelle						**248 353**
Zone primaire	2 495 062	4%	99 802	5%	124 753	112 278
Zone secondaire	1 411 016	2%	28 220	3%	42 330	35 275
Passage		8%	100 800	10%	100 800	100 800
Restauration rapide						**338 274**
Zone primaire	1 889 776	8%	151 182	10%	188 978	170 080
Zone secondaire	885 626	6%	53 138	8%	70 850	61 994
Passage		8%	94 400	10%	118 000	106 200
Café						**184 440**
Zone primaire	789 122	10%	78 912	12%	94 695	86 803
Zone secondaire	344 850	8%	27 588	10%	34 485	31 036
Passage		8%	59 200	10%	74 000	66 600
Tabac						**1 323 952**
Zone primaire	3 731 424	17%	634 342	20%	746 285	690 314
Zone secondaire	1 643 756	16%	263 001	18%	295 876	279 438
Passage		10%	322 000	12%	386 400	354 200
Presse						**387 319**
Zone primaire	899 327	15%	134 899	17%	152 886	143 892
Zone secondaire	487 901	12%	58 548	14%	68 306	63 427
Passage		8%	160 000	10%	200 000	180 000

	Marché théorique	Hypothèse basse		Hypothèse haute		CA Moyen
		Taux emprise	CA prévisionnel	Taux emprise	CA prévisionnel	
PAP traditionnel						**235 536**
Zone primaire	3 440 871	2%	68 817	4%	137 635	103 226
Zone secondaire	1 590 321	2%	31 806	4%	63 613	47 710
Passage		2%	56 400	4%	112 800	84 600
Accessoires						**92 403**
Zone primaire	2 435 497	2%	48 710	3%	73 065	60 887
Zone secondaire	804 617	2%	16 092	3%	24 139	20 115
Passage		1%	7 600	2%	15 200	11 400
Chaussures						**29 838**
Zone primaire	1 602 980	1%	16 030	2%	32 060	24 045
Zone secondaire	678 642	0%	0	1%	6 786	3 393
Passage		0%	0	1%	4 800	2 400
Parfumerie/cosmétique						**104 204**
Zone primaire	3 215 451	2%	64 309	3%	96 464	80 386
Zone secondaire	1 441 201	1%	14 412	2%	28 824	21 618
Passage		0%	0	1%	4 400	2 200
Pharmacie						**2 413 453**
Zone primaire	7 540 834	19%	1 432 759	21%	1 583 575	1 508 167
Zone secondaire	3 518 737	8%	281 499	10%	351 874	316 686
Passage		8%	523 200	10%	654 000	588 600
Optique/acoustique						**303 986**
Zone primaire	1 270 476	16%	203 276	18%	228 686	215 981
Zone secondaire	600 043	10%	60 004	12%	72 005	66 005
Passage		10%	20 000	12%	24 000	22 000
Coiffure/beauté						**227 666**
Zone primaire	1 255 830	11%	138 141	13%	163 258	150 700
Zone secondaire	647 074	7%	45 295	9%	58 237	51 766
Passage		5%	21 000	7%	29 400	25 200
Téléphonie						**42 489**
Zone primaire	901 191	3%	27 036	5%	45 060	36 048
Zone secondaire	396 092	1%	3 961	2%	7 922	5 941
Passage		0%	0	1%	1 000	500
Produits culturels						**186 758**
Zone primaire	7 590 123	1%	75 901	2%	151 802	113 852
Zone secondaire	3 580 410	1%	35 804	2%	71 608	53 706
Passage		1%	12 800	2%	25 600	19 200
Fleurs						**105 156**
Zone primaire	658 749	7%	46 112	8%	52 700	49 406
Zone secondaire	352 842	3%	10 585	4%	14 114	12 349
Passage		6%	37 200	8%	49 600	43 400

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CHIFFRES D'AFFAIRES ENVISAGEABLES POUR LES ACTIVITES DE PROXIMITE SUR LE QUARTIER SUD

	Chiffre d'affaires moyen total (en euros)	Chiffre d'affaires moyen observé région (en euros)		Logique d'implantation
ALIMENTAIRE				
Boulangerie/pâtisserie	1 790 222	249 359	✓	Activité viable.
Boucherie/charcuterie	1 566 365	301 247	✓	Activité viable.
Poissonnerie	162 205	282 540	✗	Activité sensible sur ce potentiel économique
Fruits et légumes	468 607	251 988	✓	Activité viable / A définir selon le projet sur l'alimentaire (supérette ou supermarché) ou présence d'alimentaire de proximité.
Épicerie	1 522 656	272 235	✓	
CAFÉ RESTAURANT				
Restauration traditionnelle	248 353	230 084	✓	Activité viable. Pour les activités de restauration, traditionnelle à destination des actifs du secteur et clientèle de passage. Ce service peut être complété et doublé par une offre de restauration rapide.
Restauration rapide	338 274	135 988	✓	
Café	184 440	210 229		Activité viable / a définir selon le doublement par rapport à l'axe ou au maintien d'une seule activité. Eviter la création de café seul sans adjonction de Tabac/Presse/jeux
Tabac	1 323 952	216 503	✓	
Presse	387 319			
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE				
PAP traditionnel	235 536	195 858	✓	Activité potentiellement viable, définir un positionnement et une complémentarité "accessoires" spécificité femmes et enfants.
Accessoires	92 403	135 983	✗	
Chaussures	29 838	229 843	✗	Absence de potentiel économique.
SANTÉ BEAUTÉ				
Parfumerie/cosmétique	104 204	284 491	✗	Absence de potentiel économique.
Pharmacie	2 413 453	1 618 144	✓	Activité viable. Etablir un regroupement selon le nombre de pharmacies sur le quartier (4 sur une distance très réduite)
Coiffure/beauté	227 666	73 070	✓	Activité viable.
Optique/acoustique	303 986	306 817	!	Activité sensible mais qui peut s'intégrer dans un linéaire commercial
CULTURE LOISIRS				
Produits culturels	186 758	186 874	!	Activité viable selon le positionnement
Téléphonie	42 489	207 387	✗	Absence de potentiel économique.
Fleurs	105 156	137 350	✗	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Question spécifique sur l'offre de restauration sur le quartier :

En effet la consommation en restauration est essentiellement constituée d'évasion, l'orientation principale restant le centre-ville d'Avignon avec 27 %, ensuite le centre commercial Mistral et ensuite le centre commercial Cap Sud avec 12 % (Mc Donald étant plébiscité comme lieu à hauteur de 13 %).

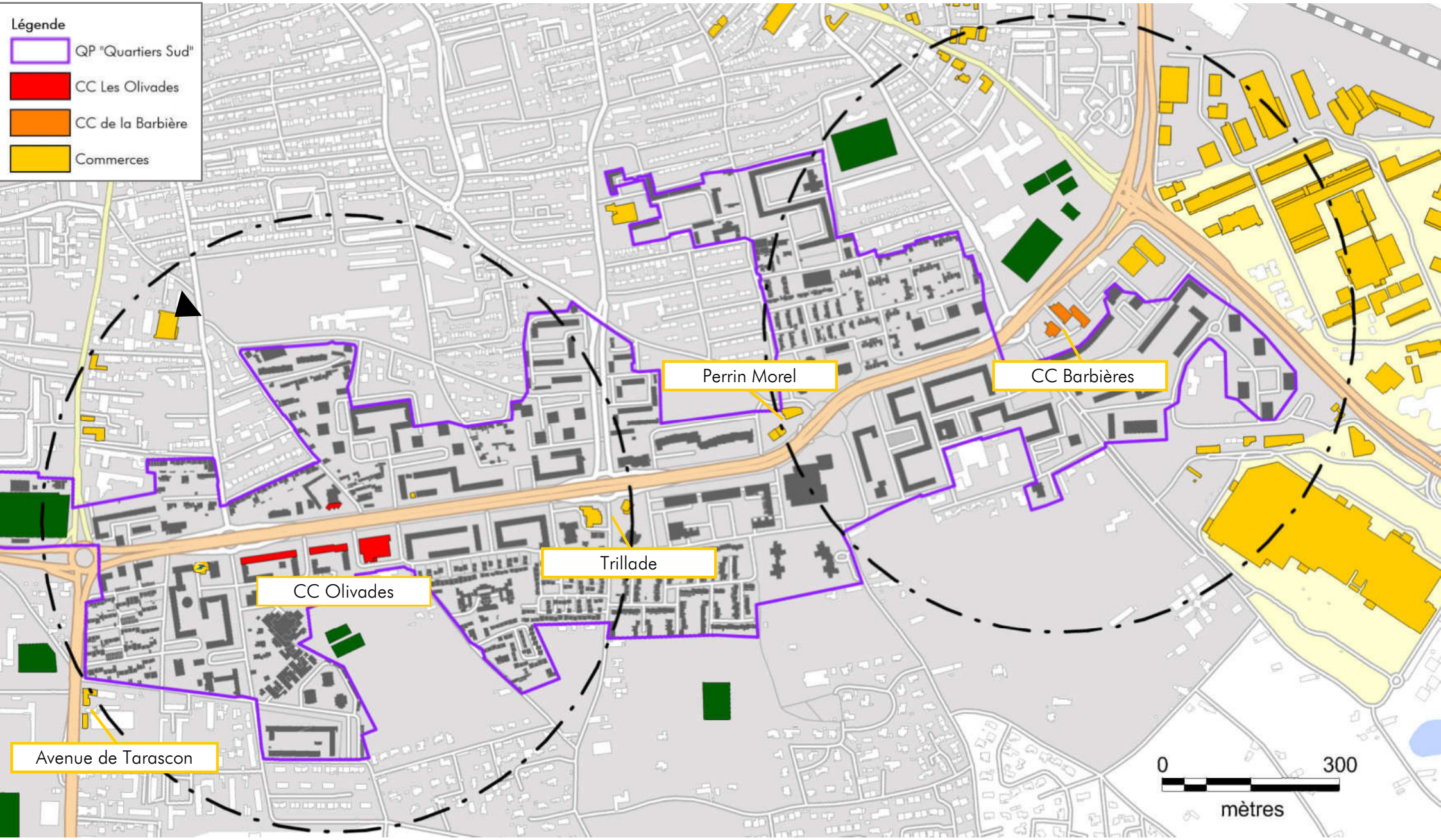
Le potentiel économique est présent sur le quartier tant par la clientèle de résidents et usagers du quartier, que par les actifs et le passage. Toutefois, en adéquation avec l'offre déjà présente par ailleurs (12 établissements de restauration sur le centre commercial Cap Sud) et les habitudes et choix de consommation (destination centre-ville en recherche d'ambiance, identité, caractère et image du centre-ville), le déploiement d'une offre de restauration se veut restreinte à 2 activités, en restauration traditionnelle et rapide avec une offre sur un positionnement différenciant le coté ''offre de chaine'' du centre commercial, positionnement sur un concept indépendant avec une offre de caractère et une mise en ambiance qui permet d'allier authenticité et qualité.

Le spécificité de l'offre se veut aussi dans le services, avec une orientation clientèle professionnelle le midi, services rapide et efficace, positionnement prix. Cela sera a associer à une clientèle de proximité moins captive sur les temps de midi, avec des attentes et un pouvoir d'achat différent.

Eviter le développement d'offre multiple de snacking dans le linéaire des polarités restructurées. Il est préférable de créer une seule activité, viable économiquement et en capacité de répondre au besoin de la clientèle plus jeune du quartier et de passage.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE PROGRAMMATION QUI DOIT S'ANALYSER SUR L'ENSEMBLE DES POLARITÉS DU QUARTIER



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

COMPOSITION COMMERCIALE OPTIMALE POUR LE CENTRE COMMERCIAL des Olivades

	Composition actuelle	Composition optimale	Observations
Nombre de boutiques en activité	49	26	
Cellules vacantes	8	-	
Type d'enseigne alimentaire			
Supérette	1	1	
Hard discount	-	-	
Supermarché	-	-	
Hypermarché	-	-	
Activités			
Boulangerie - pâtisserie	4	3	Optimiser le nombre de boulangerie par la fermeture d'un point chaud et analyser la possible conversion des boulangeries d'Olivades et de Trillade. Sachant que l'activité de Perrin Morel constitue 2/3 du CA.
Boucherie - charcuterie	3	2	
Autres alimentaires spécialisés	1	-	
Pharmacie	3	3	Sur un seul linéaire la présence de 3 pharmacies sur un même positionnement peut fragiliser les équilibres. Vigilance
Coiffure /esthétique	6	2	Les activités réalisent de très petits CA, il est essentiel de mutualiser et d'éviter au maximum le développement d'une offre spécifique.
Restauration traditionnelle		1	Possibilité de développement d'une offre de restauration sur des produits destinés aux actifs et au flux sur le quartier. Positionnement alternatif entre restauration rapide mais assise / concept différenciant
Restauration rapide	2	1	
Café /bar	4	2	Deux activités de café / tabac / presse mutualisées / positionnepent existant sur Perrin Morel et route de Tarascon.
Tabac /presse	2		
Optique		1	Possibilité de développer une offre spécifique dans une polarité commerciale attractive et qualifèe.
Équipement de la personne	1	1	Adjonction des activités sur l'équipement de la personne (femme / enfant) avec accessoire. Le potentiel est présent sur le quartier, cependant vigilance sur le chef d'entreprise qui conditionne spécifiquement l'offre et le concept magasin.
Équipement de la maison		-	
Culture - Loisirs	1	1	Maintien de l'agence de voyages
Téléphonie		-	
Fleuriste		-	
Services aux particuliers	4	1	La Poste
Services financiers et d'assurances		-	
Automobiles, cycles	3	1	Conserver la station-service et apporche des deux activités (Barbière et Tarascon) pour évaluer les besoins (Locaux et projets)
Non commerciale	6	6	Conserver les activités médicales et paramédicales et renforcer la notion de pôle

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Forces

- Un quartier densément peuplé, coupé par une rocade majeure de circulation, mais qui draine un flux conséquent, ce qui « ouvre » en quelque sorte le potentiel du quartier.
- Un centre commercial sur une position stratégique.
- Un linéaire commercial qui commence à se structurer sur certains points (Polarité Perrin Morel) pour travailler sur une double logique (quartier-flux).

Faiblesses

- Une offre commerciale disséminée sur le quartier avec plusieurs polarités nécessitant une intervention.
- Un environnement « actuellement » encore très routier et dédié à la voiture. Mais cependant les polarités sont peu accessibles aux flux automobiles.
- Un centre commercial « des Olivades » avec une MSA utilisée comme commerce de dépannage, une armature commerciale incohérente entre les polarités.

Opportunités

- Le NPNRU.
- Une localisation très favorable pour le CC « des Olivades » avec un rayonnement plus large que le quartier.
- Les projets urbains et d'équipements autour du site, avec la création de logements sur le secteur apportant un renouvellement de population.
- La redéfinition de la rocade sud et l'arrivée du tramway, qui vont modifier la physionomie de l'axe et indirectement l'image renvoyée par le quartier.

Menaces

- La restructuration partielle de certaines polarités sur le quartier sans appréhender l'ensemble de l'offre (en phasage d'intervention) implique un risque tant sur la viabilité de l'équipement restructuré que sur l'image travaillée pour le quartier.
- Il est indispensable de travailler à la multimodalité d'accès de ces équipements commerciaux (sécurisations piétonnes, passage de tramway mais également accès voiture et stationnement).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PRECONISATIONS GENERALES

Les Quartiers sud bénéficient de nombreux atouts pour la restructuration de leurs polarités commerciales : densité, flux, visibilité, accessibilité, présence d'équipements. Le commerce ne retire actuellement pas profit de l'interaction de ces facteurs et se destine ponctuellement soit au quartier, soit au flux, mais l'évasion reste majeure.

Pour conclure cette étude, il est préconisé de travailler sur l'ensemble des polarités qui constituent la rocade sud sur le quartier. La dissémination n'exclut pas une appréciation globale de l'offre, un phasage permettant de qualifier et d'améliorer le fonctionnement marchand.
Il est cependant indispensable de développer les conditions propices à la viabilité de ces polarités :

- Appréhender la restructuration des polarités : Olivades / Perrin Morel / Barbières / Tarascon / Trillade.
- Une optimisation sur trois polarités permet une concentration et un fonctionnement en « cascade » qui répondent aux besoins des populations sur un quartier très étendu. Néanmoins, nous préconisons davantage la restructuration sur deux polarités, plus complexe à mener, mais préférable en termes de concertation, de masse critique, d'attractivité et de gestion.
- Développer un linéaire et une scénographie commerciale attractive et repérable depuis les axes routiers et abords.
- Intégrer le caractère multimodal pour le fonctionnement et la viabilité des activités sur cette localisation particulière.
- Quelques activités doublons et non viables ne retrouveront pas place dans la trame globale du quartier.
- Un stationnement dédié doit être accolé à la nouvelle polarité (restructuration des Olivades) pour offrir les conditions nécessaires permettant de capter le flux et de faciliter la mixité économie de la supérette des métiers de bouche et de services.
- Les aménagements urbains doivent être sécurisés et répondre à une vocation d'unification des deux espaces, la perméabilité et la connexion de ces deux parties du quartier doivent prévaloir sur la logique routière en termes de traitement urbain.

Rq : l'enjeu est de créer une succession de trois polarités commerciales reconstituées et agrémentées au maximum, permettant de répondre à une double clientèle (quartier et flux) dans une logique d'accès multimodale et de diversité de l'offre.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PRECONISATIONS GENERALES

Proposition d'aménagement nécessitant un croisement à l'étude urbaine et les orientations dévolues à cet espace. Néanmoins, il apparaît comme le plus adapté à la fonction marchande pour le quartier. La route de Tarascon ne paraît pas être un site particulièrement propice à redéployer une micropolarité dans la proximité des « Olivades » restructurée. Nous préconisons davantage la création de deux polarités uniquement.

Proposition schématique.

Aménagement de l'espace urbain

Création de linéaires marchands restructurés.

Prévoir du stationnement dédié pour les polarités commerciales

Zone d'aménagement création de logements.

Transfert d'activités. Ne laisser que la pharmacie.

Perméabilité et connexion urbaine

Foncier à interroger pour la deuxième polarité



Localisation 1 et 1' : assure la création de deux polarités de part et d'autre de la rocade. Contrainte de maîtrise et de démolition de logements. Fonctionnement avec les équipements alentour et directement associés.

Maintien de la pharmacie sur l'ancien polarité Barbières et abandon de la fonction marchande.

Maintien et développement de la pharmacie sur Trillade en complément du pôle santé, abandon de la fonction de micro polarité marchande.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

AVIGNON

CONTRAT CADRE D'ETUDES COMMERCIALES

QIN « Quartiers Sud »

Centre commercial des Olivades
Centre commercial de la Barbière

ANNEXES

Septembre 2018

Epareca
AVIGNON www.avignon.fr
grand avignon communauté d'agglomération
AC Cabinet Albert & Associés

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

S.0 Zone de résidence (A saisir sans demander)

Selon quartier IRIS

- ☐ Lopy – Chemin des deux routes
- ☐ Chevalier de Falard – Sources Sud
- ☐ Rocade Sud – Cabrière
- ☐ Croix des oiseaux
- ☐ Saint-Gabriel – Clos de la Murette
- ☐ Rotonde – Barbière
- ☐ Saint-Gabriel – Croix de Noves

S.1 De combien de personnes se compose votre foyer ?

/_____/ adultes
/_____/ enfants

S.2 Quelle est la profession du chef de famille ? Noter en clair puis recoder : /_____/

Recodification profession :

1. Agriculteurs exploitants
2. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise
3. Cadres, professions intellectuelles supérieures
4. Professions intermédiaires
5. Employés
6. Ouvriers
7. Retraités
8. Autres sans activité professionnelle

S.3 Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?

1. Moins de 18 ans
2. De 18 à 38 ans
3. De 39 à 58 ans
4. De 59 à 73 ans
5. 74 ans et +

S.4 Sexe de l'interviewé (A saisir sans demander)

1. Homme
2. Femme

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Q.1 Dans les quartiers « Sud » d'Avignon, fréquentez-vous…

1. Uniquement le centre commercial des Olivades ➔ Q.1bis
2. Uniquement les commerces Perrin Morel ➔ Q.1ter
3. A la fois le centre commercial des Olivades et les commerces Perrin Morel ➔ Q.1bis
4. Je ne fréquente aucun commerce dans le quartier ➔ Q.6

Filtre : Si Q.1 = 1 ou 3

Q.1bis Quels magasins fréquentez-vous sur le centre commercial des Olivades ?

ENQ : Ecrire en clair tous les commerces fréquentés

/_____/ /_____/ /_____/
/_____/ /_____/ /_____/
/_____/ /_____/ /_____/

Filtre : Si Q.1 = 2 ou 3

Q.1ter Quels magasins fréquentez-vous sur le centre commercial Perrin Morel ?

ENQ : Ecrire en clair tous les commerces fréquentés

/_____/ /_____/ /_____/
/_____/ /_____/ /_____/
/_____/ /_____/ /_____/

Q.2 A quelle fréquence vous rendez-vous…

ENQ : Citer – 1 réponse possible

Filtre : Si Q.1 = 1 ou 3 dans les commerces du centre commercial des Olivades ?	Filtre : Si Q.1 = 2 ou 3 dans les commerces Perrin Morel ?
1. Tous les jours	1. Tous les jours
2. Plusieurs fois par semaine	2. Plusieurs fois par semaine
3. Une fois par semaine	3. Une fois par semaine
4. 2 à 3 fois par mois	4. 2 à 3 fois par mois
5. Moins souvent	5. Moins souvent
6. (Ne pas citer) NSP	6. (Ne pas citer) NSP

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Q.3 La plupart du temps, comment vous rendez-vous…

ENQ : Ne pas citer - 1 réponse possible

Filtre : Si Q.1 = 1 ou 3 dans les commerces du centre commercial des Olivades ?	Filtre : Si Q.1 = 2 ou 3 dans les commerces Perrin Morel ?
1. A pied	1. A pied
2. A vélo	2. A vélo
3. En voiture	3. En voiture
4. En bus	4. En bus
5. En 2 roues motorisés : moto, scooter…	5. En 2 roues motorisés : moto, scooter…
6. RR	6. RR

Q.4 Pour quelles raisons ou occasions vous rendez-vous …

ENQ : Spontané – 2 réponses possibles

Filtre : Si Q.1 = 1 ou 3 dans les commerces du centre commercial des Olivades ?	Filtre : Si Q.1 = 2 ou 3 dans les commerces Perrin Morel ?
1. Parce que c'est dans le quartier	1. Parce que c'est dans le quartier
2. Parce que c'est sur votre trajet domicile-travail ou trajet quotidien	2. Parce que c'est sur votre trajet domicile-travail ou trajet quotidien
3. A l'occasion d'autres déplacements (école, garderie, poste…)	3. A l'occasion d'autres déplacements (école, garderie, poste…)
4. Exprès, pour des commerces ou services spécifiques du centre commercial	4. Exprès, pour des commerces ou services spécifiques du centre commercial
5. Pour retrouver d'autres personnes du quartier et pour échanger	5. Pour retrouver d'autres personnes du quartier et pour échanger
6. Les produits qui sont vendus et les prix de ces produits	6. Les produits qui sont vendus et les prix de ces produits
7. Autres (préciser) /_____/	7. Autres (préciser) /_____/
8. NSP	8. NSP

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Filtre : Si Q.1 = 1 ou 3

Q.5 Quelle somme dépensez-vous en moyenne par semaine, tous produits confondus, dans les commerces du centre commercial des Olivades ? /_____/ € par semaine.

Si Q.1= 2 ou 3

Q.5bis Quelle somme dépensez-vous en moyenne par semaine, tous produits confondus, dans les commerces Perrin Morel ? /_____/ € par semaine.

Q.6 Pour quelle(s) raison(s) ne fréquentez-vous pas ou peu…

ENQ : Ne pas citer - Plusieurs réponses possibles – Etre précis : « Préfère aller ailleurs » n'est pas une raison

Filtre : Si Q.1 = 2 ou 4 OU SI Q.2-des Olivades = 4 ou 5 les commerces du centre commercial des Olivades ?	Filtre : Si Q.1 = 1 ou 4 SI Q.2-Square Ribot = 4 ou 5 les commerces Perrin Morel ?
1. Choix limité/peu de commerces	1. Choix limité/peu de commerces
2. Accueil des commerçants désagréable	2. Accueil des commerçants désagréable
3. Les commerces sont peu attractifs	3. Les commerces sont peu attractifs
4. Pour l'atmosphère d'insécurité aux abords des commerces	4. Pour l'atmosphère d'insécurité aux abords des commerces
5. Pour la difficulté de stationnement	5. Pour la difficulté de stationnement
6. C'est trop loin de chez moi	6. C'est trop loin de chez moi
7. Les commerces ne sont pas accessibles, enclavés dans le quartier	7. Les commerces ne sont pas accessibles, enclavés dans le quartier
8. Horaires d'ouverture des commerces inadaptés	8. Horaires d'ouverture des commerces inadaptés
9. Les commerces présents, les produits ne sont pas adaptés à mes besoins	9. Les commerces présents, les produits ne sont pas adaptés à mes besoins
10. Habitudes ailleurs (autres quartiers)	10. Habitudes ailleurs (autres quartiers)
11. Prix élevés non adaptés à mon pouvoir d'achat	11. Prix élevés non adaptés à mon pouvoir d'achat
12. Ce n'est pas sur mes trajets habituels	12. Ce n'est pas sur mes trajets habituels
13. Autres (préciser) : /_____/	13. Autres (préciser) : /_____/
14. NSP	14. NSP

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Q.7 Quels équipements fréquentez-vous dans les quartiers « Sud » d'Avignon ?

ENQ : Ne pas citer - Plusieurs réponses possibles – Etre précis :

1. Ecole primaire Louis Gros
2. Centres médicaux MC 2 et Médipôle
3. Groupe scolaire privé Champfleury
4. Ecole primaire Saint Ruf
5. Stade Saint Ruf
6. Groupe scolaire Jean Henry Fabre
7. Collège Anselme Mathieu
8. Groupe scolaire Grands Cyprès
9. Gymnase de la Barbière
10. Lycée professionnel Maria Casarès
11. Stade de Roumanille
12. Autres (préciser) : /_____/

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ENQUÊTE PAR TÉLÉPHONE : HABITUDES DE CONSOMMATION

A présent, je vais vous citer des produits et des services et vous allez me dire à quelle fréquence vous les achetez et où vous les achetez, d'accord ?

	Q.8 A quelle fréquence achetez-vous… ?	Q.9 Où achetez-vous principalement… ?	Q.10 A quel autre endroit effectuez-vous des achats ?	Q.11 Quelle somme dépensez-vous par semaine pour ce type de produits ? *(noter en clair)*
1- Les produits frais (Fruits et légumes…)	1. Tous les jours ou presque 2. Plusieurs fois par semaine 3. 1 fois par semaine 4. 2 à 3 fois par mois 5. Moins souvent 6. Ne sait pas 7. Non consommateur du produit ➔ **produit suivant**	Voir table « des lieux d'achat »	1. Voir table des lieux d'achats	/___/ Euros
2-Boucherie charcuterie	Idem	Idem	Idem	Idem
3-Boulangerie	Idem	Idem	Idem	Idem
4- Les grosses courses courantes (épicerie, produits d'hygiène…)	Idem	Idem	Idem	Idem
5- La presse, magazine, livre	Idem	Idem	Idem	Idem
	Q.8 bis A quelle fréquence achetez-vous… ?	**Q.9 bis Où achetez-vous principalement… ?**	**Q.10 bis A quel autre endroit effectuez-vous des achats ?**	**Q.11 bis Quelle somme dépensez-vous par mois pour ce type de produits ?**
6- Les produits d'hygiène et de santé (coiffeur, pharmacie, soins…)	Idem	Idem	Idem	Idem
7- L'équipement de la personne (vêtements, chaussures, maroquinerie…)	Idem	Idem	Idem	Idem
8- Les produits liés à la maison, entretien et/ou décorations	Idem	Idem	Idem	Idem
9-café et tabac	Idem	Idem	Idem	Idem
10-Restauration rapide, snacking	Idem	Idem	Idem	Idem

Tables des lieux d'achat

1. Petits commerces, polarité Monclar Nord
2. Petits commerces, polarité Monclar
3. Petits commerces, centre commercial de la Trillade
4. Petits commerces, polarité Trillade sud
5. Petits commerces, polarité Perrin Morel
6. Polarité Carrefour Contact, rue Pierre Semard
7. Centre E.Leclerc, avenue Eisenhower
8. Leader Price, avenue de la Trillade
9. Centre-ville d'Avignon
10. Zone d'activités de Fontcouverte
11. Marché non sédentaire, avenue de la Trillade (mardi matin)
12. Marché non sédentaire Monclar, place de la Méditerranée (mardis et vendredis matins)
13. Marché non sédentaire Rocade, devant la mairie annexe Sud Rocade (mercredis matins)
14. Centre commercial Mistral 7 (Auchan)
15. Centre commercial La Courtine (Carrefour)
16. Centre commercial Cap Sud (Géant Casino)
17. VPC/Internet/Domicile
18. Autres (Préciser) : /_____/
19. NSP/RR

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Filtre : Clients des Olivades Q1 = 1 ou 3

Q.12 Parlons à présent de l'image que vous avez des commerces du centre commercial des Olivades. Etes-vous très, assez, peu ou pas du tout satisfait de… ?

	1. Très satisfait	2. Assez satisfait	3. Peu satisfait	4. Pas du tout satisfait	5. (Ne pas citer) NSP
1-La facilité d'accès au commerce depuis chez vous					
2-La facilité de stationnement					
3-La propreté du quartier et aux abords des commerces					
4-L'ambiance générale, la sécurité du quartier et aux abords des commerces					
5-La diversité de l'offre commerciale					
6-L'accueil et le service des commerçants					
7-Le rapport qualité/prix de l'offre					
8-Les horaires d'ouverture des magasins					

Filtre : Clients de Perrin Morel Q1 = 2 ou 3

Q.12bis Parlons à présent de l'image que vous avez des commerces Perrin Morel. Etes-vous très, assez, peu ou pas du tout satisfait de… ?

	1. Très satisfait	2. Assez satisfait	3. Peu satisfait	4. Pas du tout satisfait	5. (Ne pas citer) NSP
1-La facilité d'accès au commerce depuis chez vous					
2-La facilité de stationnement					
3-La propreté du quartier et aux abords des commerces					
4-L'ambiance générale, la sécurité du quartier et aux abords des commerces					
5-La diversité de l'offre commerciale					
6-L'accueil et le service des commerçants					
7-Le rapport qualité/prix de l'offre					
8-Les horaires d'ouverture des magasins					

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Q.13 Qu'est-ce qui vous ferait venir (de façon plus régulière)…

ENQ : Ne pas citer – Plusieurs réponses possibles – Prendre en compte l'ordre de citation

Filtre : Si Q.1 = 2 ou 4 OU SI Q.2-des Olivades = 4 ou 5 dans les commerces du centre commercial des Olivades ?	Filtre : Si Q.1 = 1 ou 4 SI Q.2-Square Ribot = 4 ou 5 dans les commerces Perrin Morel ?
1. Des horaires d'ouverture plus adaptés	1. Des horaires d'ouverture plus adaptés
2. Des produits et des prestations différentes	2. Des produits et des prestations différentes
3. Les facilités de stationnement	3. Les facilités de stationnement
4. Plus de facilité pour circuler dans le quartier	4. Plus de facilité pour circuler dans le quartier
5. Un meilleur accueil, des commerçants plus aimables	5. Un meilleur accueil, des commerçants plus aimables
6. Une localisation à un autre endroit dans le quartier	6. Une localisation à un autre endroit dans le quartier
7. Plus de sécurité	7. Plus de sécurité
8. Des commerces plus attractifs	8. Des commerces plus attractifs
9. Une plus grande qualité des produits	9. Une plus grande qualité des produits
10. Rien, de toute façon je n'irai pas	10. Rien, de toute façon je n'irai pas
11. Autres (Préciser) : /_____/	11. Autres (Préciser) : /_____/
12. NSP/RR	12. NSP/RR

Q.14 Et pour finir, selon vous, quels sont les commerces ou services manquant aujourd'hui dans les quartiers « Sud » d'Avignon ?

ENQ : Question ouverte - Plusieurs réponses possibles – Prendre en compte l'ordre de citation

/_____/
/_____/
/_____/
/_____/
/_____/

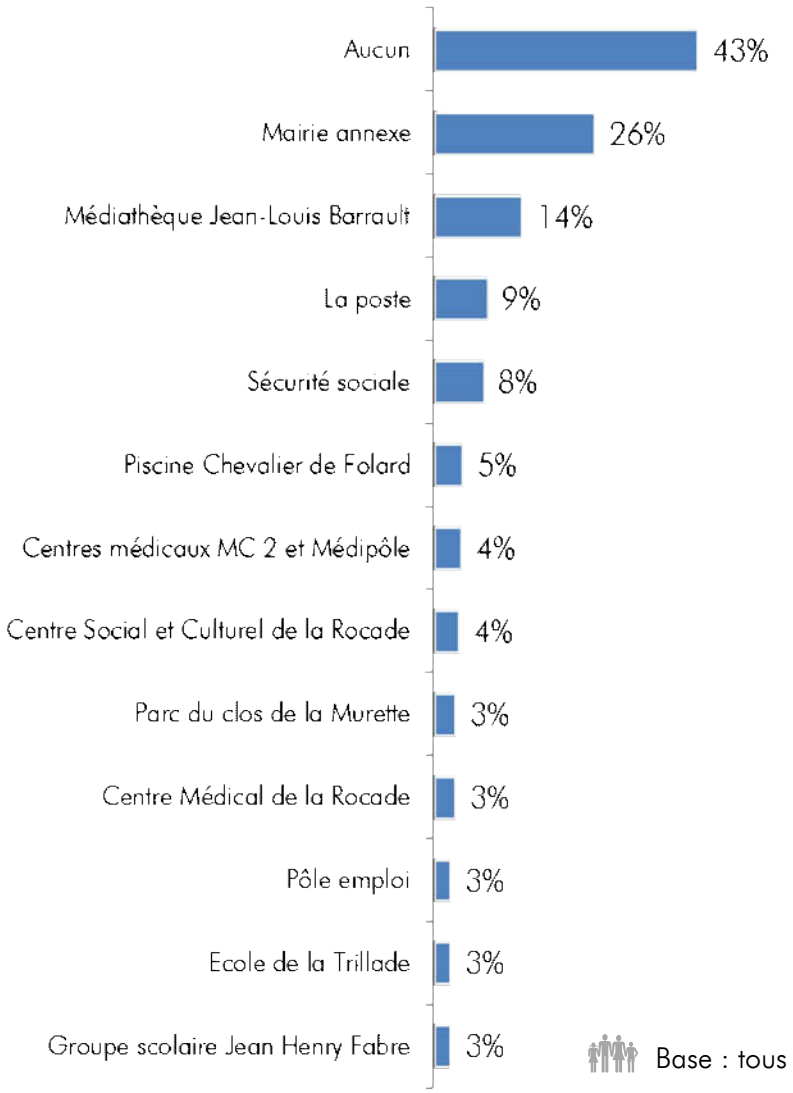
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

	Total
Moins de 38 ans	26%
39 à 58 ans	36%
59 à 73 ans	23%
74 ans et +	15%
agriculteurs, artisans, commerçants…	5%
cadres, prof. intellectuelles supérieures	8%
professions intermédiaires	12%
employés	13%
ouvriers	19%
retraités	31%
autres sans activité professionnelle	13%
1 personne	23%
2 personnes	33%
3 personnes	13%
4 personnes et plus	31%

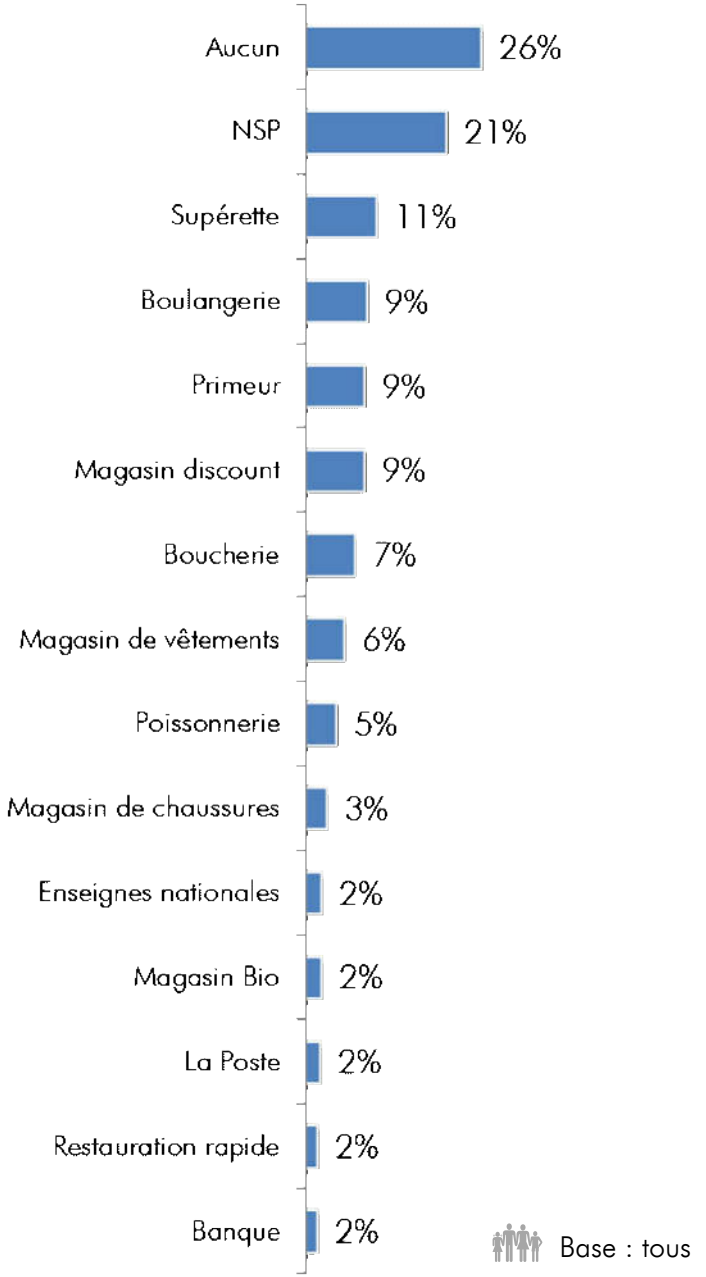
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ÉQUIPEMENTS FRÉQUENTÉS ET COMMERCES SOUHAITÉS SUR LE QP

Equipements fréquentés sur les quartiers « Sud »



Commerces souhaités sur les quartiers « Sud »



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LEXIQUE : LES TERMES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. L'ANRU est l'interlocuteur unique des collectivités locales et des organismes d'HLM qui souhaitent mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine dans les zones urbaines sensibles (ZUS). L'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui conduisent des opérations de rénovation urbaine. La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine lui a confié la réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024.

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Il a été créé par la loi de « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009. Il a pour objectif la requalification urbaine et sociale des quartiers, la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements, l'amélioration de la performance énergétique des logements et le maintien de la mixité sociale au sein de ces quartiers.

PNRU : Programme National pour la Rénovation Urbaine. Institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine.

QPV : Quartier prioritaire de la politique de la ville. Ce sont des territoires d'intervention du Ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Sur 1 500 QPV, 200 quartiers sont classés d'intérêt national et 250 quartiers sont classés d'intérêt régional.

LEXIQUE : LES TERMES STATISTIQUES

Famille : Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage, soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Ménage : « De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. » (INSEE)

PCS - Groupe socioprofessionnel Autres : Ce groupe comprend la population au chômage et la population inactive (étudiants, femmes au foyer…).

Logement : « Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. »

Type de logement : Le type de logement répartit les logements selon les catégories suivantes :

- maisons ;
- appartements ;
- autres logements : logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes.

Quartiers IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique : échelle la plus fine en matière de données infra-communales, ils regroupent en moyenne 2 000 habitants.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LEXIQUE : LES TERMES COMMERCIAUX

Chiffre d'affaires : « Il indique sur une période donnée, en général l'exercice comptable d'une durée de 12 mois, l'activité de l'entreprise : ses ventes de biens et de services. »

Clientèle captive : Clientèle résidant dans une zone de chalandise et susceptible d'effectuer des actes d'achats réguliers dans un point de vente, pour des raisons pratiques (accès, prix, desserte, regroupement, qualité, etc.).

Clientèle de passage : Clientèle ne résidant pas dans la zone de chalandise du point de vente, mais susceptible d'y réaliser des dépenses ponctuelles.

Concurrence : « En économie de marché, les entreprises sont en concurrence, c'est-à-dire en compétition, pour vendre des biens et des services à des consommateurs qui choisissent les meilleures conditions de prix, de qualité, de garantie... »

GSA : Grande Surface Alimentaire / MSA : Moyenne Surface Alimentaire

Hypermarché : Magasin de vente au détail en libre-service qui réalise plus d'un tiers de ses ventes en alimentaire et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2 500 m².

Supermarché : Magasin de vente au détail en libre-service qui réalise plus de deux tiers de ses ventes en alimentaire et dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2 500 m².

Supérette/magasin de proximité : Magasin alimentaire dont la surface de vente est inférieure à 400 m².

GSS : Grande Surface Spécialisée (quel que soit le secteur : équipement de la maison, de la personne, culture/loisirs, jardinerie, automobile…).

Locomotive : « Enseigne [ou secteur d'activité] qui, par son pouvoir d'attraction, a la capacité de faire venir les clients au sein d'un ensemble commercial. » (Dictionnaire de l'académie des sciences commerciales)

Dépenses commercialisables : Elles correspondent au budget annuel que consacrent les ménages d'une zone géographique donnée à l'achat de produits ou de biens alimentaires ou non alimentaires dans le commerce de détail.

I.D.C. : Indice de disparités de consommation. Il prend en compte les comportements différents selon la composition sociale, le caractère urbain ou rural des zones concernées.

Marché théorique : Potentiel global d'une zone de chalandise. Le marché théorique d'une zone prédéfinie correspond aux dépenses des ménages résidant sur cette zone.

Emprise ou taux d'emprise : L'emprise correspond à la part de marché théorique captée par un point de vente. Elle est généralement exprimée en pourcentage, d'où l'expression « taux d'emprise ». L'emprise dépend de plusieurs critères : concurrence dans la zone de chalandise, attractivité du commerce, présence de barrières naturelles ou urbaines, accessibilité et visibilité…

Zone de chalandise : Territoire qui concentre les consommateurs potentiels pour un commerce ou un ensemble de commerces. La zone de chalandise peut se décomposer en plusieurs sous-zones selon le niveau d'attraction de l'offre étudiée.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LEXIQUE : LES SECTEURS D'ACTIVITE

Type de commerces compris dans les secteurs d'activité :

- Alimentaire
  - boulangerie / pâtisserie
  - boucherie / charcuterie
  - primeur / épicerie / traiteur
  - fromagerie
  - poissonnerie
- CHR : café-hôtel-restaurant
  - café
  - bar
  - hôtel
  - restaurant
  - snack
- Santé
  - pharmacie
  - magasin d'optique
  - magasin d'audition
- Beauté
  - coiffeur
  - institut de beauté / onglerie / centre d'amincissement
- Equipement de la personne
  - magasin de vêtements
  - magasin de chaussures
  - magasin de bijoux
  - magasin d'accessoires / maroquinerie
  - téléphonie
- Equipement de la maison
  - magasin d'ameublement
  - magasin de décoration, arts de la table
  - solderie
  - magasin de bricolage
- Services
  - auto-école
  - laverie
  - pressing, retouches, cordonnerie
  - banque, assurance, agence immobilière
  - toilettage
  - pompes funèbres
- Culture & loisirs
  - tabac / presse / loto / PMU
  - fleuriste
  - librairie / produits culturels
  - animalerie
- Automobile
  - garage / centre technique
  - station essence
- Non commercial
  - activités médicales
  - vétérinaire
  - activités tertiaires (cabinets d'études, avocats, notaires…)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Vie et commerce au cœur des quartiers

Epareca

AVIGNON

www.avignon.fr

Caisse des Dépôts

ÉTUDE JURIDIQUE ET FONCIÈRE

AVIGNON

POLARITES COMMERCIALES :
OLIVADES
HORTENSIAS
CLOS DES FONTAINES

Réunion de restitution

28 Novembre 2018

SEGAT

SOCIÉTÉ D'ÉTUDES GÉNÉRALES POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



SOMMAIRE

1 RAPPEL DU CADRE DE LA MISSION

2 CONTEXTE URBAIN ET FONCIER

3 BILANS DES ENTRETIENS

4 ÉVALUATIONS

5 SYNTHÈSES CHIFFRÉES

6 ANNEXES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



1 RAPPEL DU CADRE DE LA MISSION

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

OBJECTIFS DE LA MISSION

1 DIAGNOSTIC URBAIN DU QUARTIER

2 CONNAÎTRE LE DEGRÉ D'ADHÉSION AU PROJET DES EXPLOITANTS ET DES PROPRIÉTAIRES

- État des lieux des locaux commerciaux et entretiens individuels
- Analyse des conditions de réinstallation ou de transferts des exploitants audités
- Surfaces et loyers souhaités par les exploitants dans le cadre d'un transfert
- Récapitulatif des options envisagées par les exploitants et les propriétaires

3 ÉVALUATION DE LA VALEUR DES MURS

- Valeur des murs dans le cadre d'un rachat

4 ESTIMATION DES ÉVICTIONS COMMERCIALES SELON PLUSIEURS SCENARII

- Valeur du fonds dans le cadre d'un arrêt définitif de l'activité
- Valeur du transfert du fonds de commerce
- Evaluation des pertes d'exploitation

5 SYNTHÈSE DES COÛTS D'ACQUISITION FONCIÈRE ET HYPOTHÈSES ENVISAGÉES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



2 CONTEXTE URBAIN ET FONCIER

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

AVIGNON, COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'AVIGNON

❑ Le chef lieu du département du Vaucluse …

- Avignon est une commune du Sud de la France en bordure du Rhône située dans le département du Vaucluse (84) en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- La ville qui s'étend sur 64,78 km² constitue le pôle économique de la Communauté d'Agglomération d'Avignon.

❑ … des environnements urbains et sociaux dégradés nécessitant une intervention

- Situé le long de la rocade Sud, le quartier où se trouvent les polarités commerciales des **Olivades et des Hortensias** s'est paupérisé au fil des années et est marqué aujourd'hui par son obsolescence, tant sur la forme urbaine que sociale. Les commerces de ces deux polarités, situés de part et d'autre de la rocade Charles de Gaulles, souffrent d'une visibilité limitée pour certains locaux depuis cette dernière et d'une conception vieillissante.
- Le quartier du **Clos des Fontaines**, situé au nord-est de la ville souffre de son obsolescence et de sa vétusté, la forme urbaine et sociale y est également fragile. Les commerces souffrent de l'absence de visibilité depuis l'avenue de la Folie et la rue des Troubadours, ainsi que de la conception vieillissante du quartier.

❑ … mais en renouvellement

- Consciente de ces enjeux, la ville d'Avignon, a initié un projet ambitieux pour la mutation de ces quartiers, avec notamment pour objectifs de soutenir l'emploi et le développement économique. La rénovation urbaine a d'ores-et-déjà donné lieu à d'importants travaux d'aménagement notamment avec l'implantation du Tram le long de la rocade sud. La réorganisation de ces trois polarités commerciales figure parmi les objectifs principaux du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Les quartiers d'Avignon



Polarités : Olivades et Hortensias

Polarité : Clos des Fontaines

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

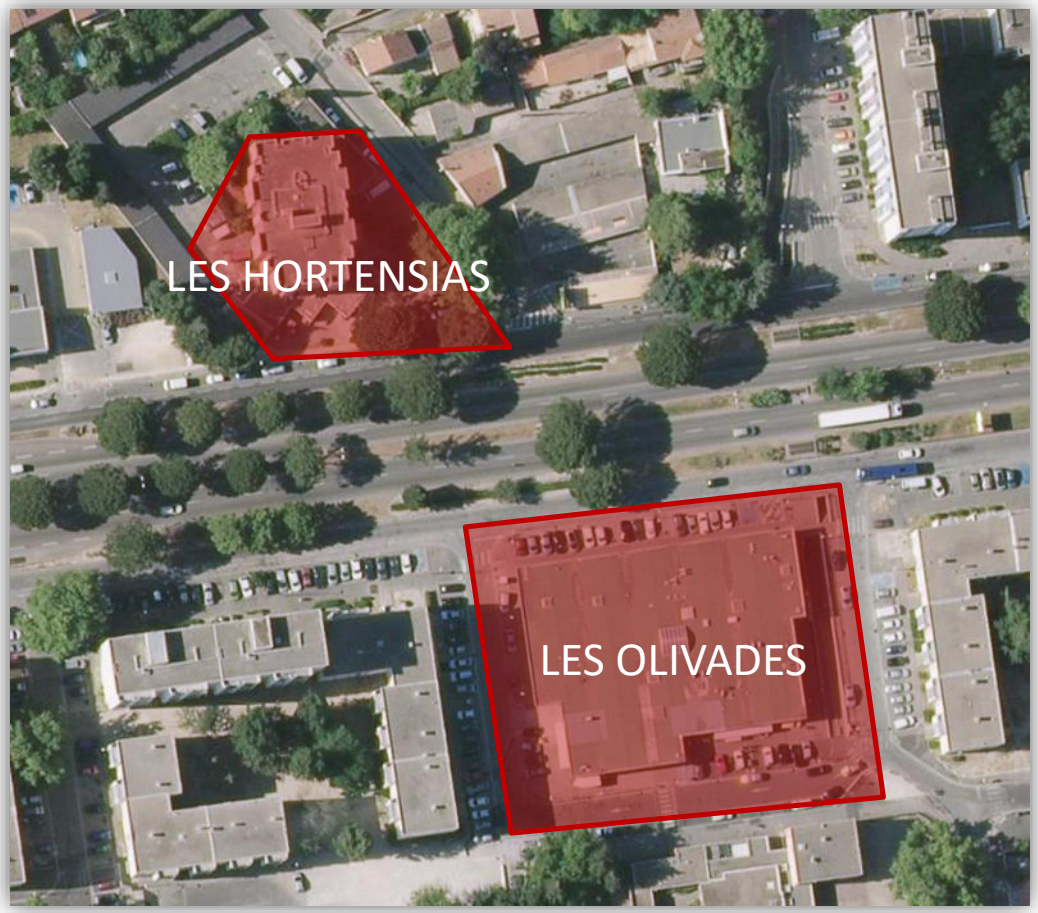
LE QUARTIER DES OLIVADES ET DES HORTENSIAS : Un quartier à valoriser situé le long de la rocade sud

❑ Un quartier disposant de nombreux atouts

- Une **localisation géographique avantageuse** : une bonne desserte routière, une assez bonne en transports en commun malgré l'absence de réseau lourd (ligne de tram en cours de réalisation),
- Diversité de l'offre en place (pharmacie, alimentation générale, boucherie, point chaud, salon de coiffure, …),
- Le tissu commercial de proximité se maintient grâce à la présence de locomotives commerciales.

❑ Éléments de contexte urbain

- Bien que non loin du centre ville, et relié par les transports en commun, ce quartier reste enclavé en raison de sa situation géographique légèrement excentrée. Environnement proche résidentiel uniquement.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

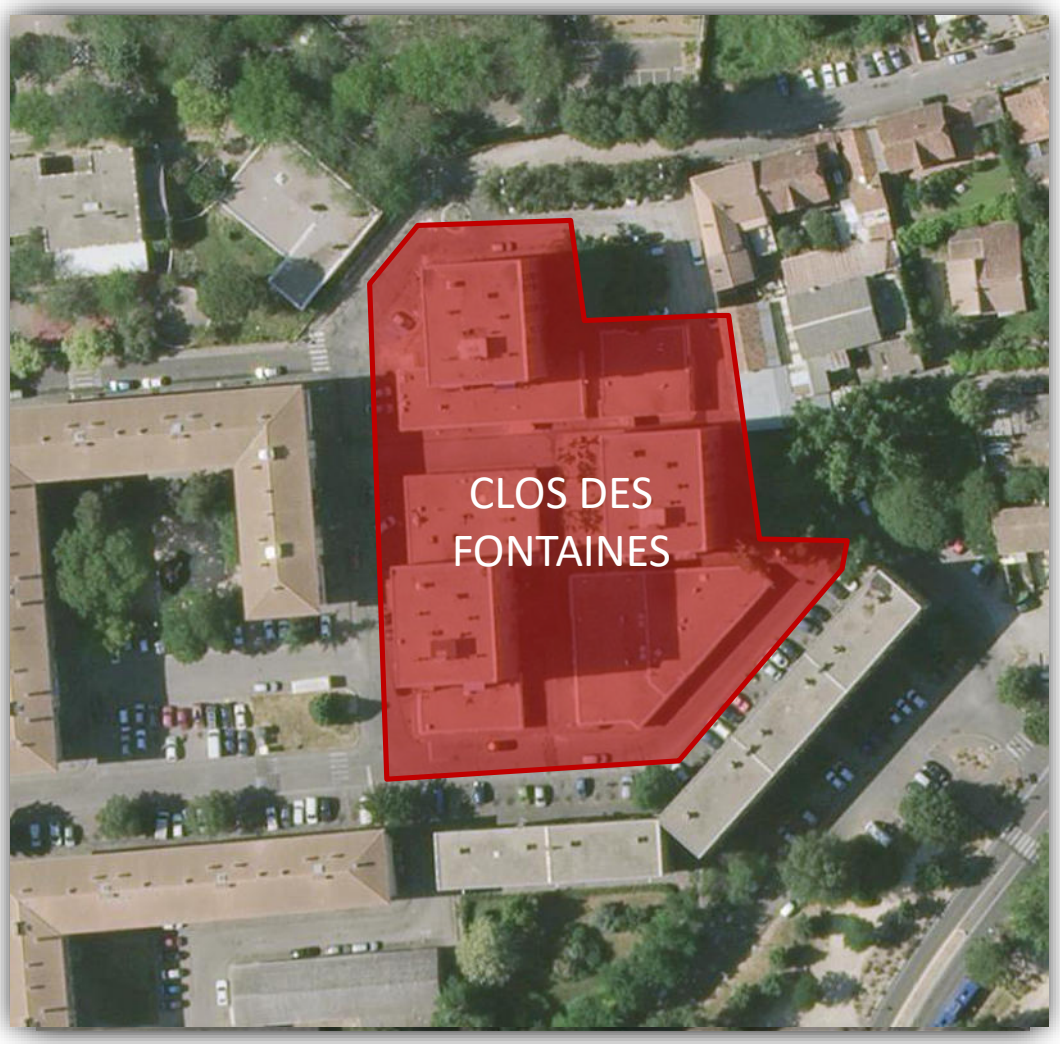
LE QUARTIER DU CLOS DES FONTAINES :
Un quartier très enclavé à restructurer

❑ Un quartier très enclavé

- Une **localisation géographique excentrée** : desserte routière et en transport en commun moyenne,
- Diversité de l'offre en place (pharmacie, boulangerie, boucherie, point chaud, salon de coiffure, …),
- Le tissu commercial de proximité se maintient grâce à la présence de la locomotive commerciale à savoir la pharmacie.

❑ Éléments de contexte urbain

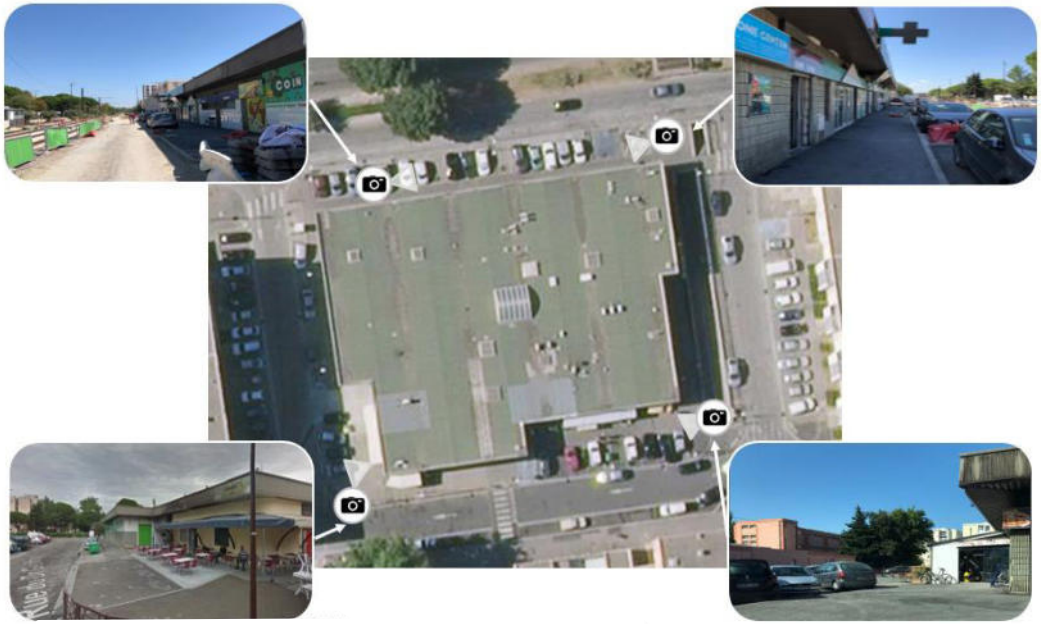
- Bien que non loin du centre ville et relié par une ligne de bus, ce quartier reste enclavé en raison de sa situation géographique excentrée, de l'environnement résidentiel environnant et surtout du fait de sa conception vieillissante (la polarité commerciale se trouve à l'intérieur du quartier, aucune visibilité depuis les avenues environnantes).



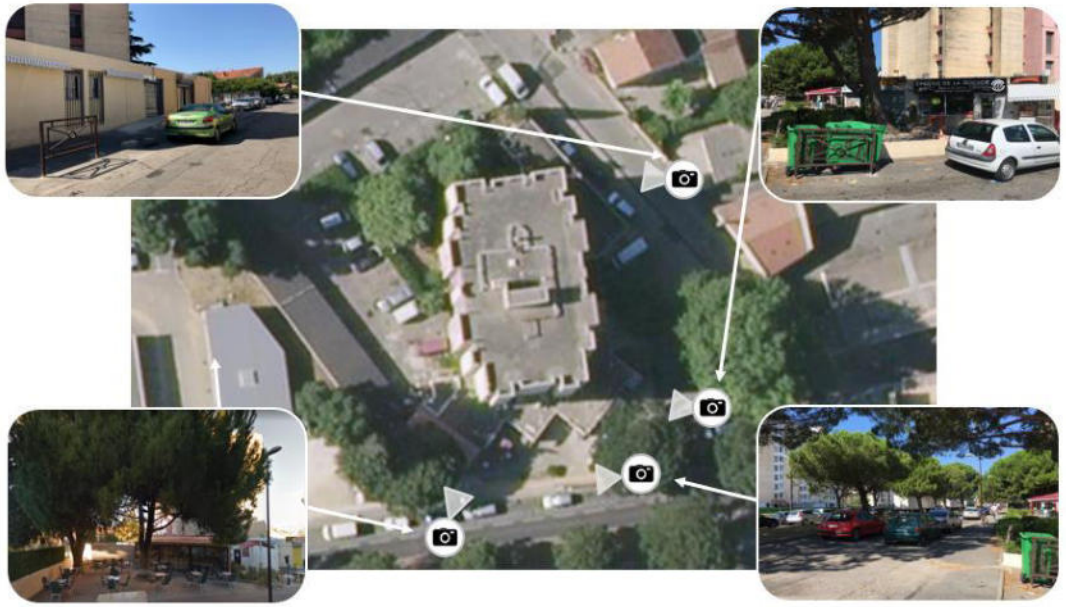
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LE QUARTIER OLIVADES – HORTENSIAS :
Des polarités à valoriser

Environnement immédiat Olivades



Environnement immédiat Hortensias



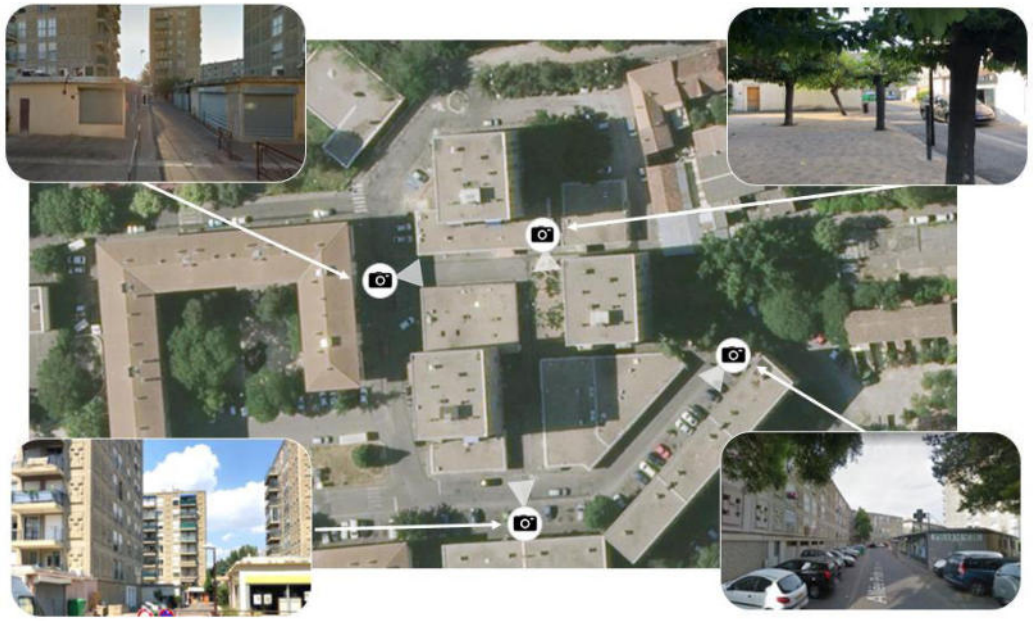
❑ Offre commerciale du secteur

- Les deux polarités assurent l'essentiel de l'offre commerciale du quartier mais souffrent d'une vétusté et d'une configuration architecturale défavorable. De ce fait, elles ne jouent pas pleinement leurs rôles sur le quartier.
- Plusieurs doublons d'activités.
- Taux de vacance très faible.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LE QUARTIER DU CLOS DES FONTAINES :
Un quartier à redynamiser

Environnement immédiat Clos des Fontaines



❑ Offre commerciale du secteur

- La polarité commerciale assure également l'essentiel de l'offre commerciale du quartier, elle souffre en revanche d'un enclavement très important, d'une configuration architecturale défavorable (introvertie et entourée de barres d'immeubles) ainsi que d'une vétusté grandissante.
- Plusieurs doublons d'activités.
- Vacance importante.
- Opacité de fonctionnement.

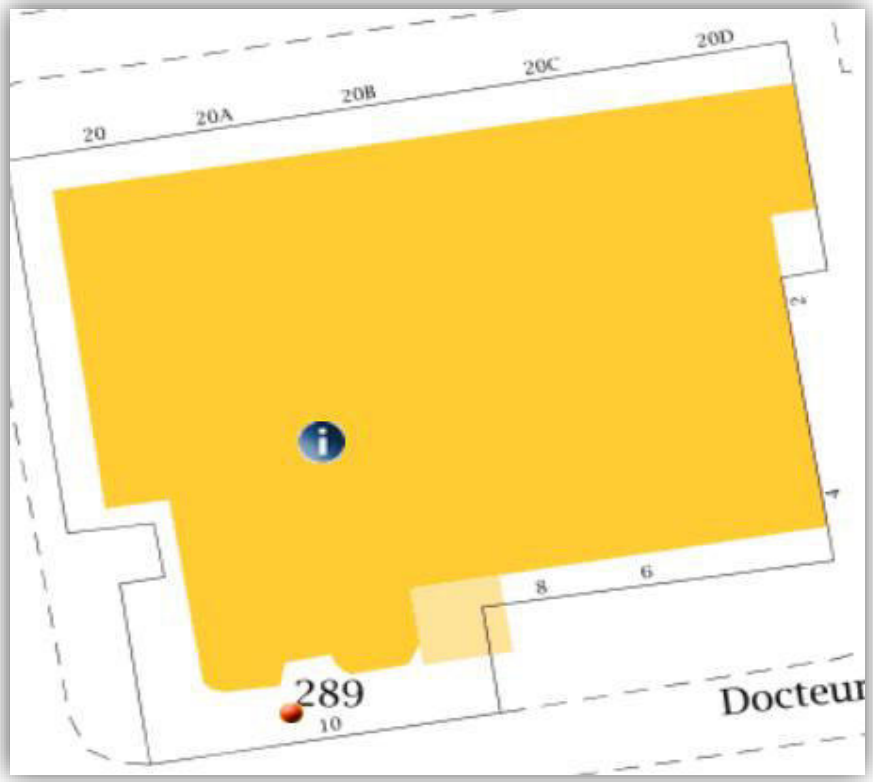
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANALYSE FONCIERE : UNE POLARITE COMMERCIALE SOUMISE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

❑ La polarité commerciale « Olivades »

La polarité commerciale des Olivades est composée de 11 locaux commerciaux tous actifs, il s'agit d'un groupe commercial soumis au régime de la copropriété cadastré section HN n° 289 d'une superficie de 2 382 m², inscrit à la matrice cadastrale au nom de « LES COPROPRIÉTAIRES DE HN 289 LES OLIVADES ».

Parcelle HN 289	Polarité commerciale des Olivades
→	11 cellules auditées
→	Les Copropriétaires de HN 289 LES OLIVADES
→	22 Lots de copropriété



La structure de la propriété de la polarité est simple. Nous n'avons pas constaté de divergence entre les informations des documents hypothécaires et l'occupation effective des locaux.

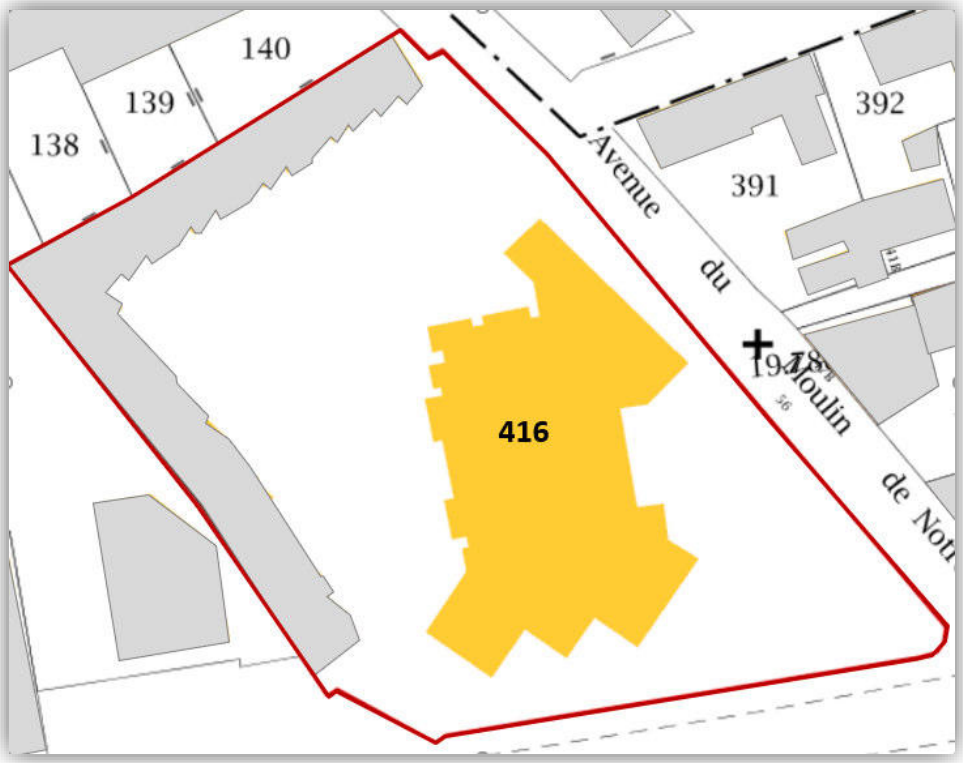
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANALYSE FONCIERE : UN ENSEMBLE IMMOBILIER SOUMIS AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

❑ Une polarité commerciale «Hortensias » incluse dans un ensemble immobilier plus vaste

La polarité commerciale des Hortensias se compose de 7 cellules (dont 1 vacante), il s'agit d'un ensemble immobilier comprenant une partie commerciale en rez-de-chaussée et une partie habitation dans les étages. Le tout cadastré section HN n° 416, lieu-dit « 56 avenue du Moulin de Notre-Dame », d'une contenance de 3.415m², inscrit à la matrice cadastrale au nom de « LES COPROPRIETAIRES ».

Parcelle HN 416	Polarité commerciale des Hortensias
	7 cellules auditées
	56 avenue du Moulin-Notre-Dame
	LES COPROPRIETAIRES



La structure de la propriété de la polarité est plutôt simple. Nous n'avons pas constaté de divergence entre les informations des documents hypothécaires et l'occupation effective des locaux, hormis pour le local vacant et le local exploité en point chaud.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANALYSE FONCIERE : UN ENSEMBLE IMMOBILIER SOUMIS AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

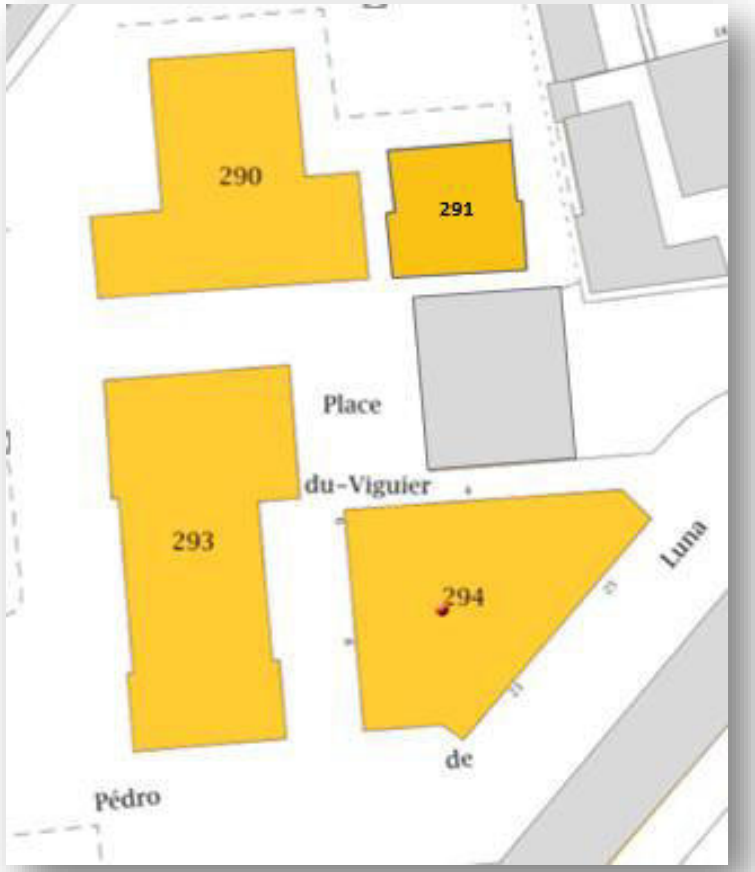
❑ Une polarité commerciale «Clos des Fontaines» incluse dans un ensemble immobilier plus vaste

La polarité commerciale du Clos des Fontaines se compose de 16 cellules (dont 5 vacantes et 1 appartement), il s'agit d'un ensemble immobilier comprenant une partie commerciale en rez-de-chaussée, le tout soumis au régime de la copropriété et inscrit dans la matrice cadastrale au nom de « LES COPROPRIETAIRES ».

Parcelles AM 290, 291, 293 et 294

Polarité commerciale du Clos des Fontaines

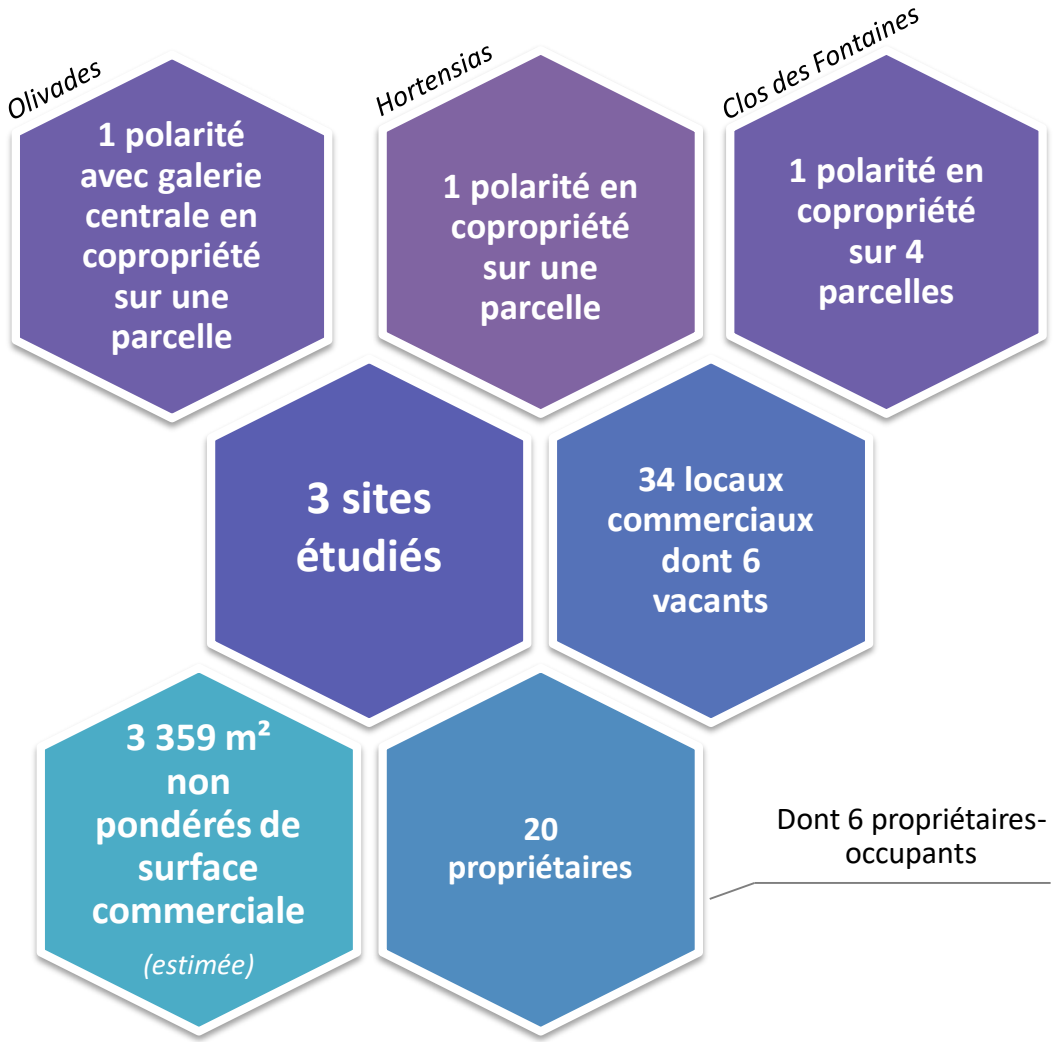
- 16 cellules auditées et 32 m² de locaux d'habitation
- LES COPROPRIETAIRES
- Copropriété (EDD initial du 28/09/73)



La structure de la propriété du centre commercial est simple. Nous n'avons pas constaté de divergence entre les informations des documents hypothécaires et l'occupation effective des locaux.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SYNTHESE DE L'ANALYSE FONCIÈRE

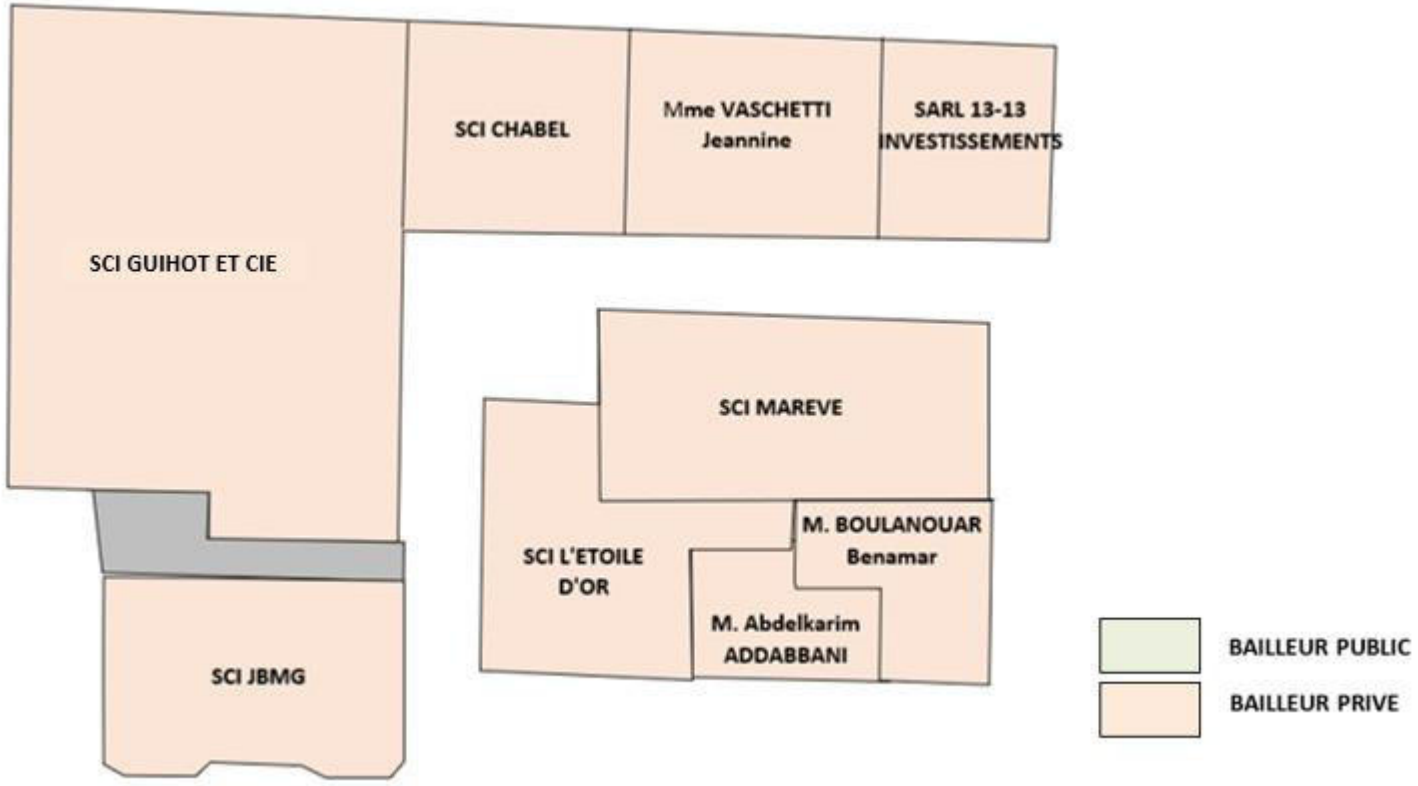


Pour un total de 34 locaux commerciaux expertisés et un appartement

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES PROPRIETAIRES DES LOCAUX COMMERCIAUX : Polarité des Olivades

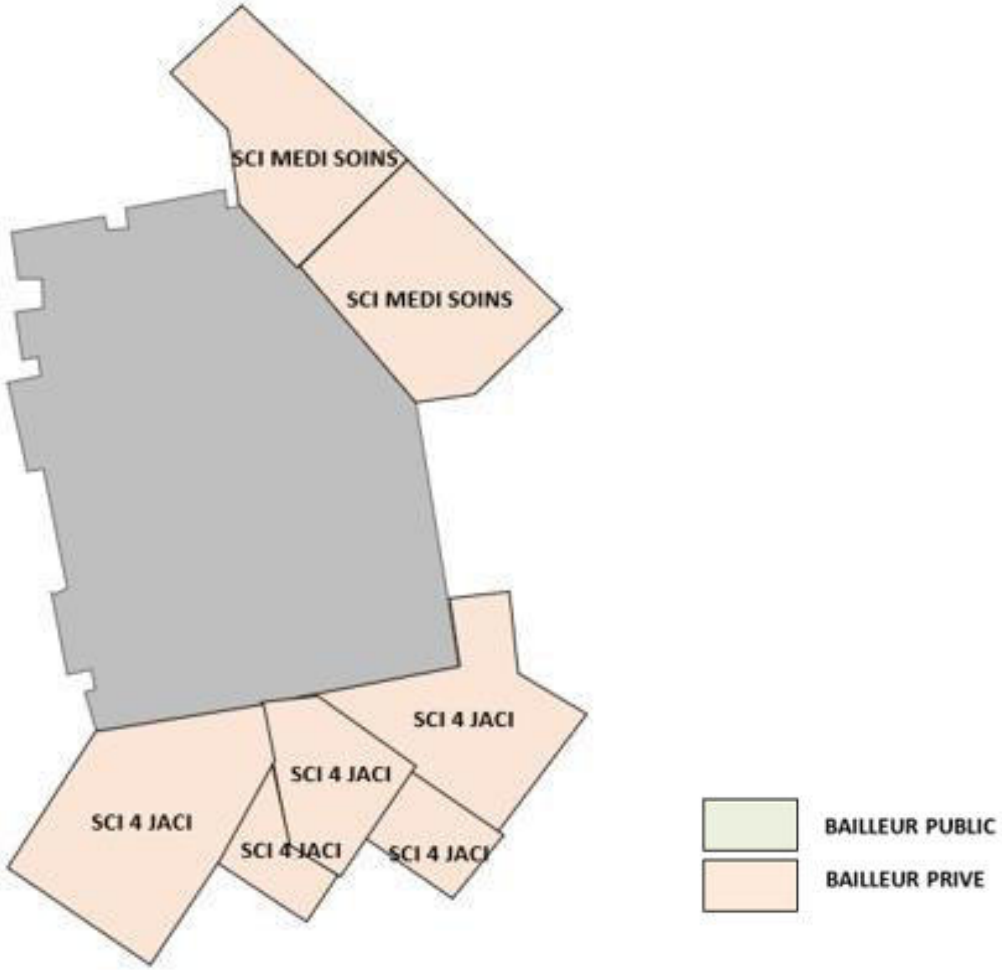
N° de local	Nom propriétaire
1	SARL 13-13 INVESTISSEMENTS
2	M. Abdelkarim ADDABBANI
3	SCI JBMG
4	M. Benamar BOULANOUAR
5	SCI L'ETOILE D'OR
	SCI MAREVE
6	Mme Jeannine VASCHETTI
7	SCI GUIHOT ET CIE
8	SCI CHABEL
9	SARL 13-13 INVESTISSEMENTS
10	SCI JBMG
11	SCI JBMG



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES PROPRIETAIRES DES LOCAUX COMMERCIAUX : Polarité des Hortensias

N° de local	Nom propriétaire
12	SCI MEDISOINS Madame Annie REBOUL
13	SCI 4JACI
14	SCI 4JACI
15	SCI 4JACI
16	SCI 4JACI
17	SCI 4JACI
18	SCI MEDISOINS Madame Annie REBOUL



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES PROPRIETAIRES DES LOCAUX COMMERCIAUX : Polarité du Clos des Fontaines

N° de local	Propriétaire des murs
1	SCI RIF
2	M. et Mme BOUAITA-SALLES
3	M. et Mme BOUAITA-SALLES
4	M. Jean-Louis BRESSE
5	SCI BARAKA
6	Ville d'Avignon
7	SCI RIF
8	SCI RIF
9	SCI LES PONTS DES DEUX EAUX
10	M. EL BOUICHAR
11	SCI CADUCEE
12	SCI RIF
13	SCI DOPHIDI
14	M. et Mme MERNISSI Hassan
15	Association l'entente culturelle islamique
16	Ville d'Avignon
17	M. EL BOUICHAR

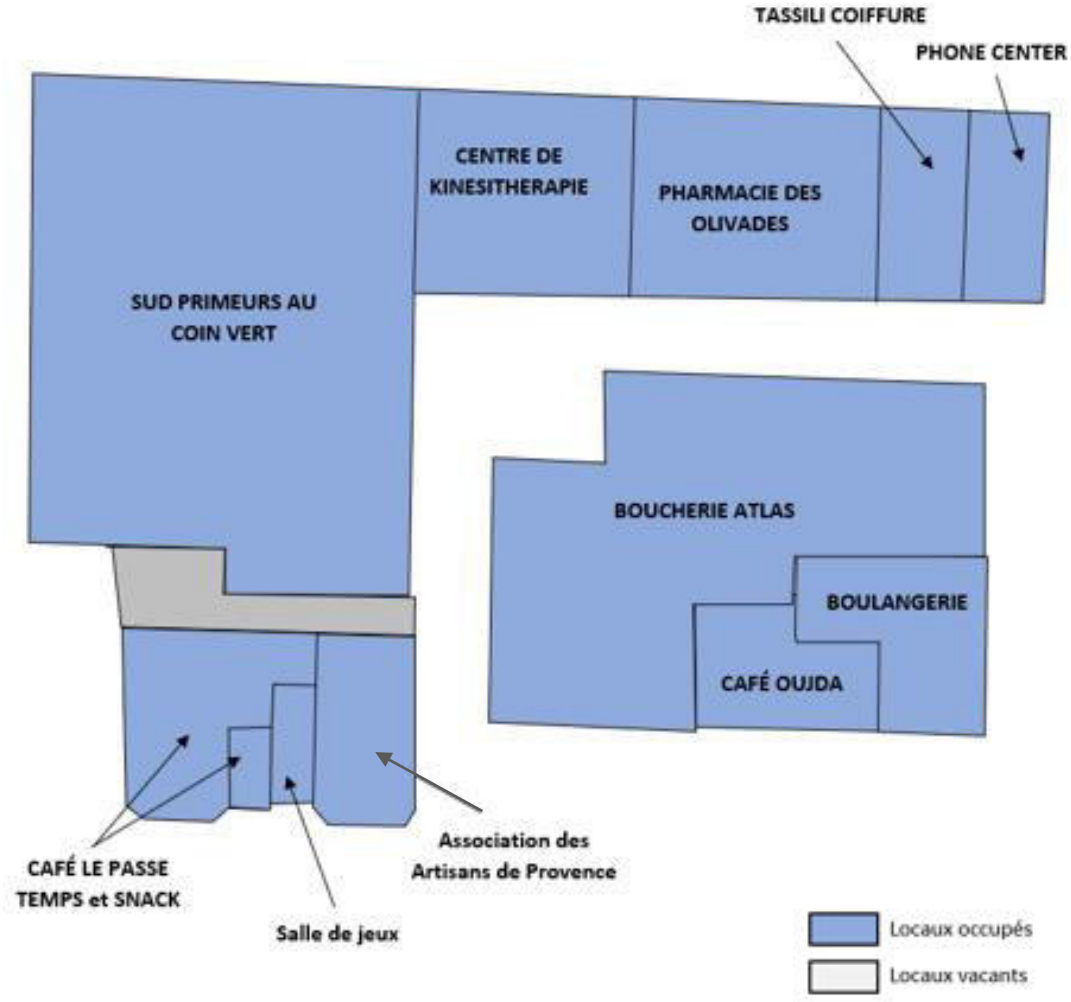


Gestion de la copropriété : AB IMMOBILIER

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX : Polarité des Olivades

N° de local	Enseigne	Activité
1	TASSILI COIFFURE	Salon de coiffure
2	CAFÉ OUJDA	Restauration rapide
3	CAFÉ LE PASSE TEMPS et SNACK	Café / Snack
4	BOULANGERIE LA SEMOULIERE DE RYAN	Boulangerie-pâtisserie
5	BOUCHERIE ATLAS	Boucherie
6	PHARMACIE DES OLIVADES	Pharmacie
7	SUD PRIMEURS AU COIN VERT	Primeur / supérette
8	CENTRE DE KINESITHERAPIE	Kinésithérapeute
9	PHONE CENTER	Téléphonie
10	ASSOCIATION DES ARTISANS DE PROVENCE	Association
11	SALLE DE JEUX	Salle de jeux



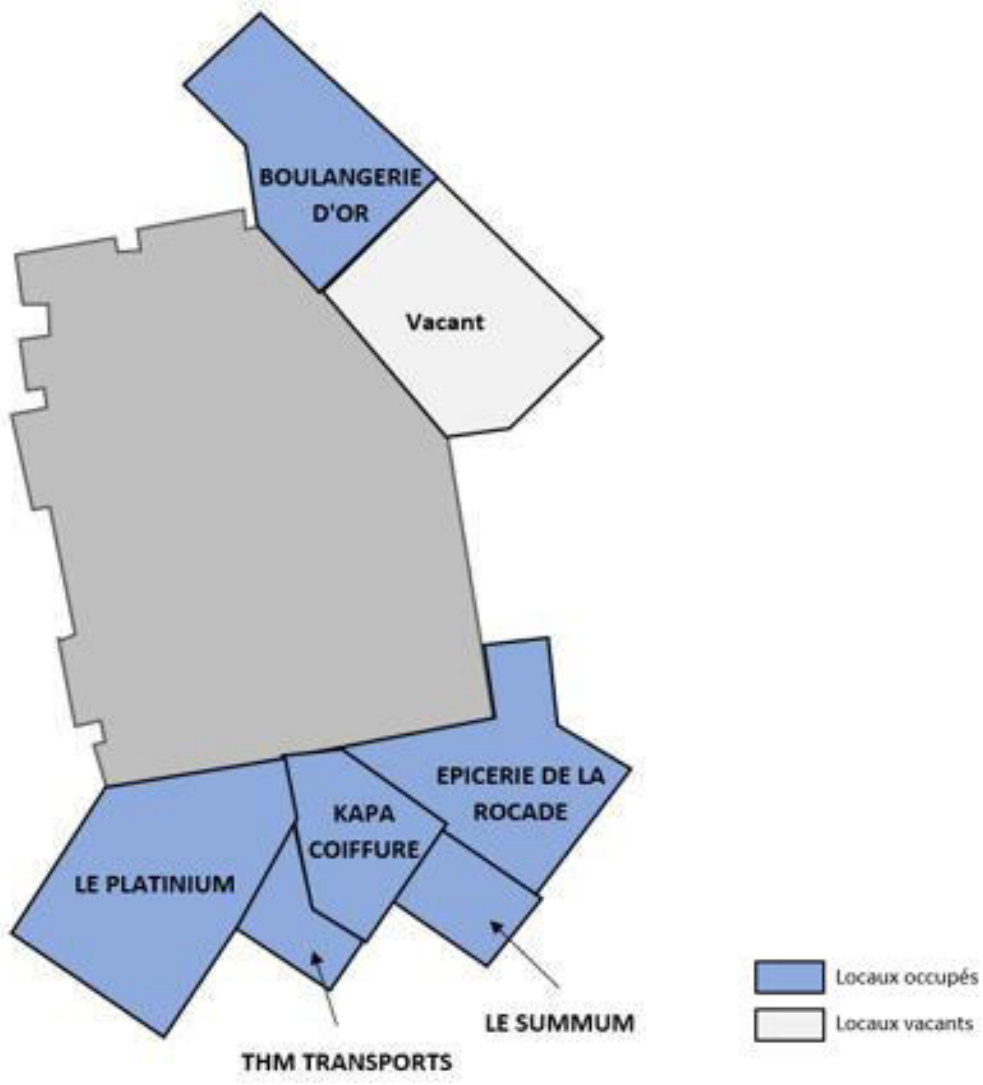
Soit un taux d'occupation de 100 %.

La Polarité des Olivades comprend 11 cellules, toutes occupées.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX :
Polarité des Hortensias

N° de local	Enseigne	Activité
12	BOULANGERIE D'OR	Boulangerie / Point -chaud
13	KAPA COIFFURE	Salon de coiffure
14	LE SUMMUM	Restauration rapide
15	EPICERIE DE LA ROCADE	Alimentation générale
16	THM TRANSPORTS	Courses / Messagerie
17	LE PLATINIUM	Café / Restauration rapide
18	Vacant	(ex: snack)



Soit un taux d'occupation supérieur à 85,50 %.

La Polarité des Hortensias comprend 7 cellules, dont 1 vacante.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX : Polarité du Clos des Fontaines

N° de local	Enseigne	Activité
1	BOUCHERIE-CHARCUTERIE-VOLAILLES-EPICERIE-ROTISSERIE	Boucherie
2	MINI MARCHE	Primeur
3	CAFE/SNACK KALI T	Restauration rapide, vente de boissons non alcoolisées
4	BENS PIZZA	Boulangerie / Point-chaud
5	LES SALONS D'ORIENT	Magasin de meubles
6	BIBLIOTHEQUE PIERRE BOULE	Bibliothèque
7	BOULANGERIE REINE DE PAINS	Boulangerie / Pâtisserie
8	SALON DE COIFFURE	Salon de coiffure
9	MINI MARKET - POULET ROTI - BOUCHERIE - TRAITEUR	Boucherie
10	EPICERIE DU VIGUIER	Epicerie
11	PHARMACIE CLOS DES FONTAINES	Pharmacie
12	VACANT (bientôt dépôt Salon d'Orient)	
13	VACANT (ex : cabinet médical)	Ancien cabinet médical
14	VACANT (ex : bar à chicha)	Ancien bar à chicha
15	VACANT (ex : mosquée)	Ancienne mosquée - L'entente culturelle islamique
16	VACANT	
17	APPARTEMENT	



Soit un taux d'occupation supérieur à 68 %, hors appartement.

La Polarité du Clos des Fontaines comprend 16 cellules, dont 5 vacantes ainsi qu'un appartement.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE OFFRE COMMERCIALE DIVERSIFIÉE…

Polarité des Olivades

❑ **Des commerces de proximité**

La polarité propose une offre commerciale de proximité à travers « l'armature commerciale » classique : commerces de bouche, pharmacie, et services.

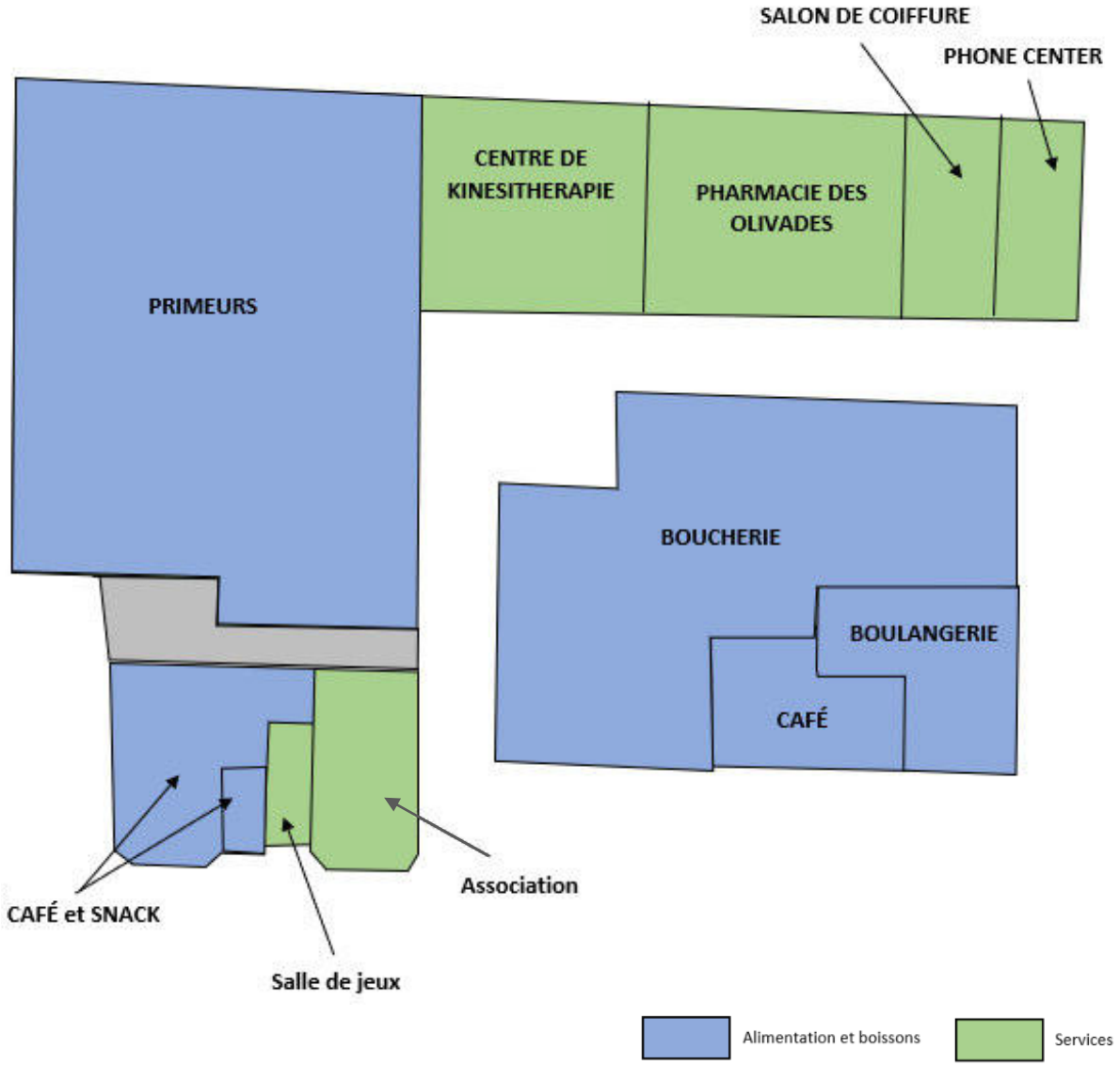
❑ **Pas d'enseigne nationale**

❑ **Peu de doublons d'activités**

Hormis deux cafés.

❑ **Une diversité de l'offre commerciale**

La plupart des activités attendues dans un centre commercial de proximité sont présentes.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE OFFRE COMMERCIALE LIMITÉE…

Polarité des Hortensias

- **Quelques commerces de proximité**

La polarité commerciale propose une offre commerciale de proximité : épicerie, point-chaud, restauration-rapide, salon de coiffure et café.

- **Pas d'enseigne nationale**

- **Pas de doublon d'activité**

- **Une diversité de l'offre commerciale qui reste extrêmement limitée**



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE OFFRE COMMERCIALE RESTREINTE…

Polarité du Clos des Fontaines

- **Des commerces de proximité**

La polarité commerciale propose une offre commerciale de proximité à travers « l'armature commerciale » classique mais limitée : alimentaire, pharmacie, boucherie et quelques services.

- **Pas d'enseigne nationale**

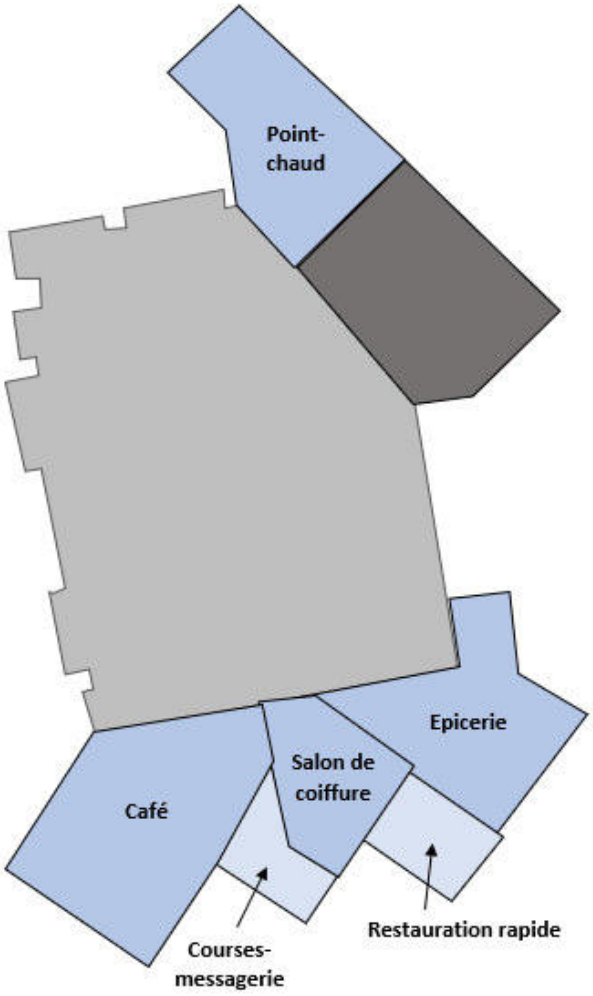
- **Quelques doublons d'activités**

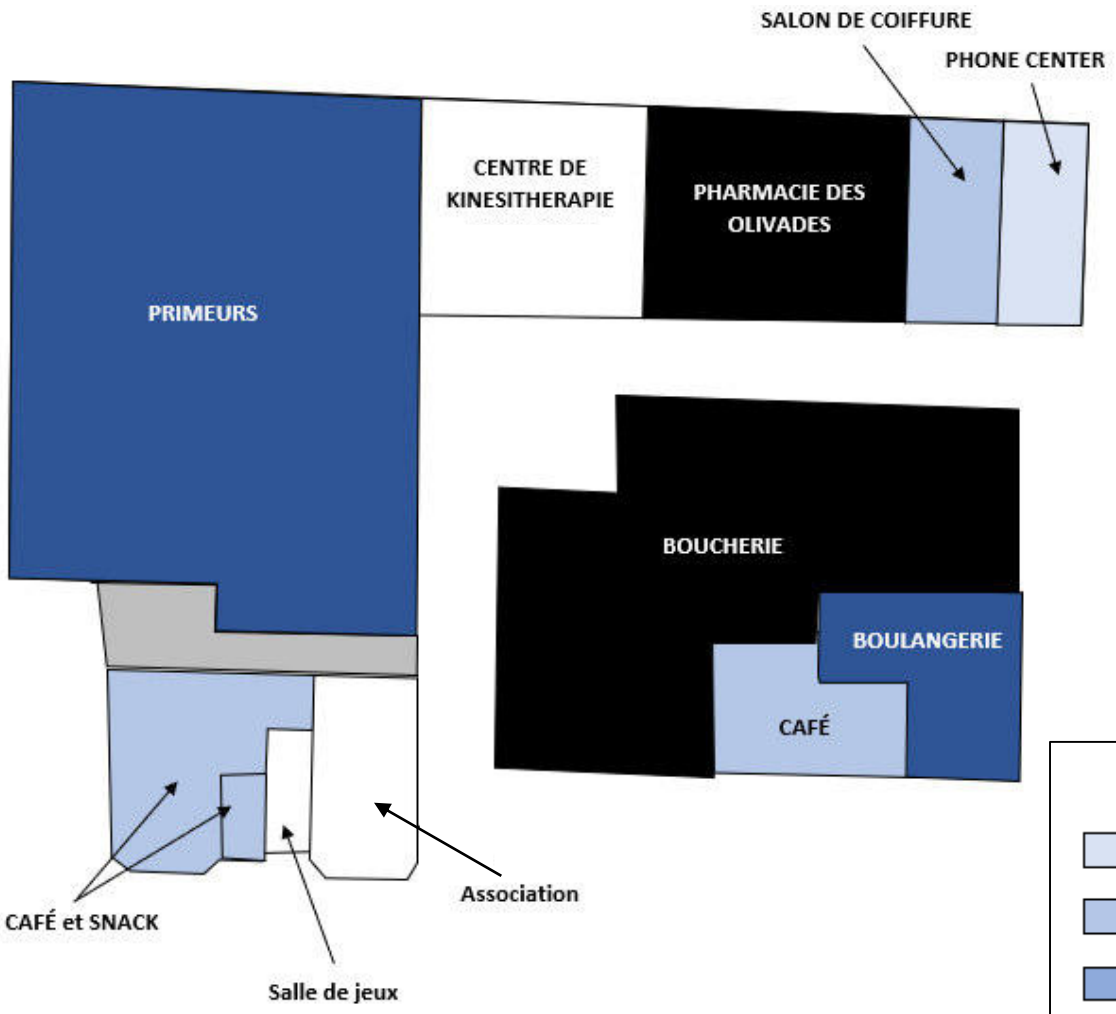
- **Une diversité de l'offre commerciale limitée eu égard à la taille du centre**

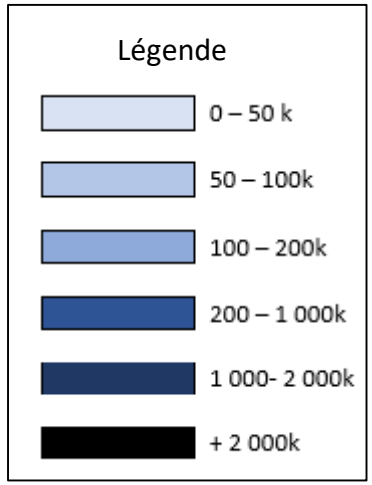


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

… QUI SE TRADUIT PAR DES CHIFFRES D'AFFAIRES : Polarités Olivades et Hortensias







GLOBAL **5 810 103 €**

La pharmacie et la boucherie représentent plus de 73 % du CA global.

** Certaines informations manquantes ont été estimées. Il peut également s'agir de chiffres déclaratifs*

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

… QUI SE TRADUIT PAR DES CHIFFRES D'AFFAIRES : Polarité du Clos des Fontaines



GLOBAL **2 274 679 €**

** Certaines informations manquantes ont été estimées. Il peut également s'agir de chiffres déclaratifs*

La pharmacie représente plus de 56 % du CA global.

Légende

- 0 – 50 k
- 50 – 100k
- 100 – 200k
- 200 – 1 000k
- + 1 000k

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

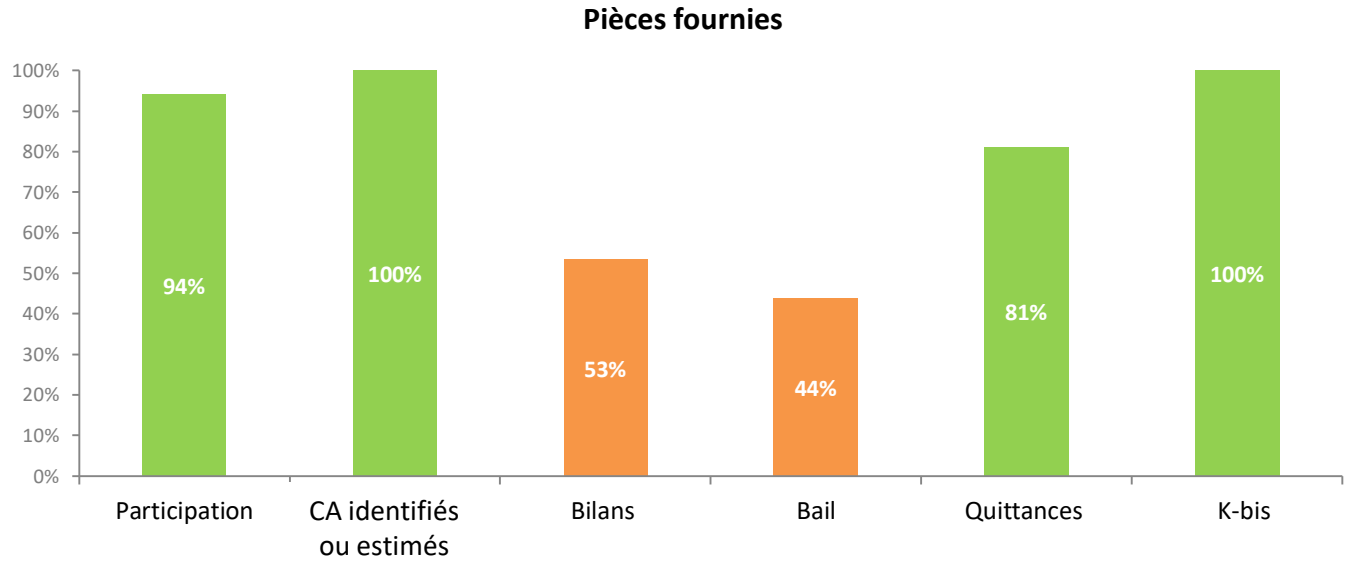


3 _ BILANS DES ENTRETIENS

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PARTICIPATION A L'ETUDE ET DOCUMENTS COLLECTÉS : Polarités Olivades et Hortensias

❑ Documents communiqués par les commerçants :



16 COMMERÇANTS RENCONTRÉS SUR 17, SOIT UN TAUX DE PARTICIPATION DE : **94 %**

Les commerçants ont très bien collaboré à l'étude et ont été nombreux à nous recevoir. Ce taux de retour est bien supérieur à nos résultats habituels en IDF. Par ailleurs, certains éléments communiqués sont déclaratifs. Remarquons également que plusieurs commerçants n'ont pas réalisé d'année comptable complète et ne disposent donc pas de leurs bilans.

58 % de participation en moyenne sur des centres de plus de 20 cellules (en IDF)

70 % de participation pour des centres de moins de 20 cellules (en IDF)

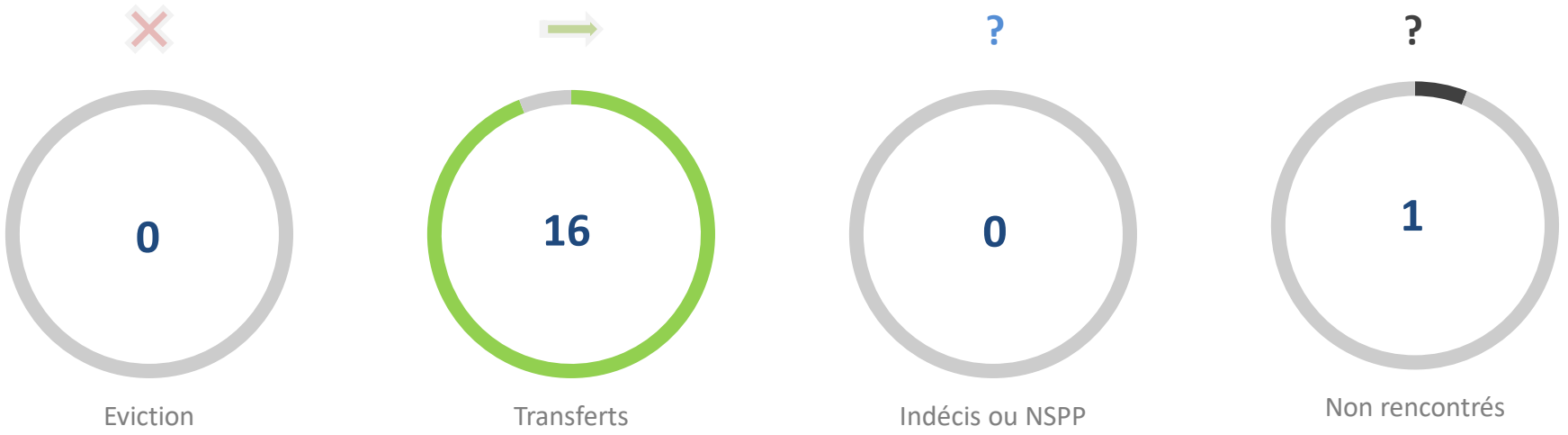
Environ 80 % de participation en moyenne (tous centres confondus)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES CHOIX RETENUS PAR LES COMMERÇANTS
Polarités Olivades et Hortensias

❑ **Les différentes options de mutations privilégiées par les commerçants**

SUR LES 17 EXPLOITANTS DU CENTRE



Au cours des entretiens individuels, les commerçants ont été sondés sur leurs perspectives d'évolution d'ici 3 à 5 ans (souhait de développer son activité, départ à la retraite, souhait de céder le fonds de commerce) et sur leurs éventuels besoins futurs (en terme de superficie et autres). L'exploitant indécis (THM TRANSPORTS) n'a pas pu être audité.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES CHOIX RETENUS PAR LES PROPRIÉTAIRES
Polarités Olivades et Hortensias

❑ **Positionnement des propriétaires quant à la cession de leurs locaux commerciaux**

SUR LES 11 PROPRIÉTAIRES



Une petite moitié des propriétaires est favorable quant à une éventuelle cession de leur local commercial. La catégorie « NSPP » regroupe les propriétaires n'ayant pas répondu à nos sollicitations mais également ceux qui ne souhaitent pas se positionner pour le moment.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

DES PISTES D'AMELIORATIONS ENVISAGÉES PAR LES COMMERÇANTS

Polarités Olivades et Hortensias

Les commerçants ont mis en lumière les forces et faiblesses des deux polarités commerciales qui influent sur l'attractivité commerciale. Certains ont également mis en avant des pistes d'amélioration. Ci-dessous un verbatim des termes les plus souvent utilisés par les commerçants.

+

Locomotive

Desserte par les transports en commun

Rénovation lourde des polarités

Offre commerciale plutôt variée

Localisation

Vacance très faible

Clientèle fidèle (et captive)

Implication des commerçants

Peu d'actes de délinquance

−

Manque de visibilité des commerces ne donnant pas sur la rocade

Faible présence policière

Etat de vétusté des polarités, notamment la galerie intérieure des Olivades

Difficulté de stationnement

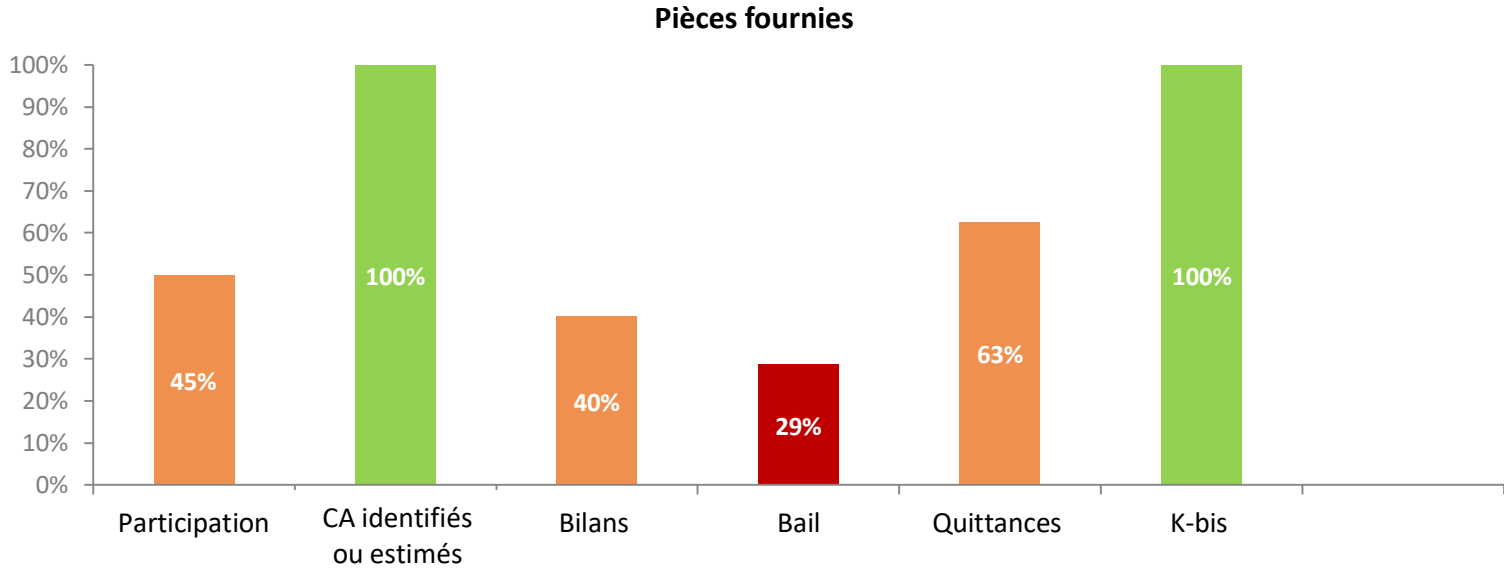
Paupérisation du quartier

Incertitudes sur leur devenir

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

PARTICIPATION A L'ETUDE ET DOCUMENTS COLLECTÉS : Polarité Clos des Fontaines

❑ Documents communiqués par les commerçants :



5 COMMERÇANTS RENCONTRÉS SUR 11 SOIT UN TAUX DE PARTICIPATION DE : **45 %**

**hors bibliothèques municipale*

Les commerçants ont peu collaboré à l'étude. Ce taux de retour reste bien inférieur à nos résultats habituels.

Par ailleurs, certains éléments communiqués sont déclaratifs. Remarquons également que plusieurs commerçants n'ont pas réalisé d'année comptable complète et ne disposent donc pas de leurs bilans.

58 % de participation en moyenne sur des centres de plus de 20 cellules (en IDF)

70 % de participation pour des centres de moins de 20 cellules (en IDF)

Environ 80 % de participation en moyenne (tous centres confondus)

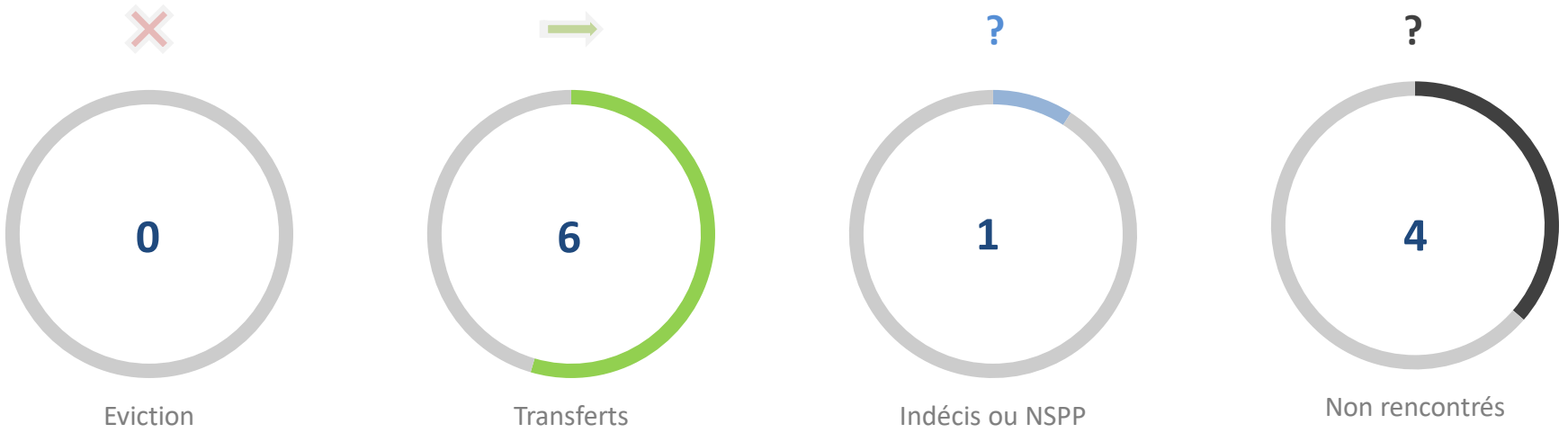
DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES CHOIX RETENUS PAR LES COMMERÇANTS
Polarité Clos des Fontaines

❑ **Les différentes options de mutations privilégiées par les commerçants**

SUR LES 11 EXPLOITANTS DU CENTRE

** Bibliothèques municipale comprise*



Au cours des entretiens individuels, les commerçants ont été sondés sur leurs perspectives d'évolution d'ici 3 à 5 ans (souhait de développer son activité, départ à la retraite, souhait de céder le fonds de commerce) et sur leurs éventuels besoins futurs (en terme de superficie et autres). A noter que nous avons pris en compte la bibliothèque municipale dans les transferts.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES CHOIX RETENUS PAR LES PROPRIÉTAIRES
Polarité Clos des Fontaines

❑ **Positionnement des propriétaires quant à la cession de leurs locaux commerciaux**

SUR LES 11 PROPRIÉTAIRES



La majorité des propriétaires est favorable quant à une éventuelle cession de leur local commercial. La catégorie « NSPP » regroupe les propriétaires n'ayant pas répondu à nos sollicitations mais également ceux qui ne peuvent se positionner pour le moment. A noter que nous avons pris en compte les locaux propriétés de la ville d'Avignon.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

DES PISTES D'AMELIORATIONS ENVISAGÉES PAR LES COMMERÇANTS

Polarité Clos des Fontaines

Les commerçants ont mis en lumière les forces et faiblesses de la polarité commerciale qui influent sur l'attractivité commerciale. Certains ont également mis en avant des pistes d'amélioration. Ci-dessous un verbatim des termes les plus souvent utilisés par les commerçants.

Locomotive: pharmacie

Offre commerciale variée

Localisation de la polarité au centre du quartier

Clientèle fidèle (et captive)

Facilité de stationnement

Desserte par les transports en commun

Manque de visibilité des commerces

Faible présence policière

Etat de vétusté de la polarité

Vacance importante

Enclavement du quartier

Paupérisation du quartier

Incertitudes sur leur devenir

Délinquance

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



4 – ÉVALUATIONS

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

A

ÉVALUATION DE LA VALEUR VÉNALE DES MURS DES LOCAUX COMMERCIAUX

- Méthode par comparaison
- Méthode par capitalisation
- Valeurs vénales retenues
- Évaluation individuelle des locaux commerciaux

SEGAT

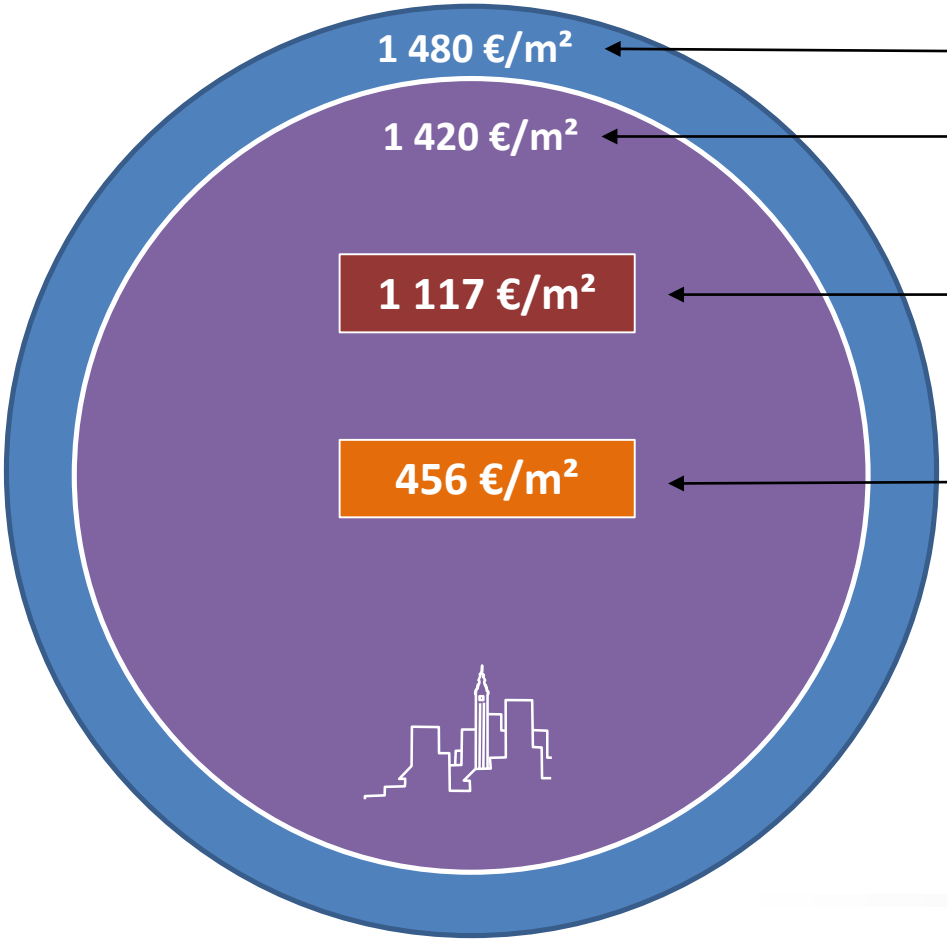


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LE MARCHE IMMOBILIER

MÉTHODE PAR COMPARAISON TYPE FD

❑ Une analyse à différentes échelles



À l'échelle de la ville* :
Locaux de plus de 300 m ²

À l'échelle de la ville* :
Locaux de moins de 300 m ²

À l'échelle du quartier
« Olivades-Hortensias»

À l'échelle du quartier
« Clos des Fontaines »

** NB : Valeurs en €/m² obtenues par l'analyse d'un panel de 29 références sur l'ensemble de la ville d'Avignon*

Les références obtenues ont été exploitées selon le quartier d'une part, et la typologie d'actifs d'autre part, en dissociant les références pour des locaux d'une superficie globale inférieure à 300 m², des références pour des locaux d'une superficie globale supérieure à 300 m².

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE SECONDE APPROCHE QUI CONFORTE L'ANALYSE PRÉCÉDENTE

Polarités Olivades et Hortensias

❑ Approche par le rendement locatif

MÉTHODE PAR CAPITALISATION TYPE INVESTISSEUR

Cette méthode d'évaluation consiste à appliquer un taux de capitalisation à un loyer moyen. Ce loyer est défini sur la base de 4 analyses distinctes :

155 €/m² (Olivades)

128 €/m² (Hortensias)

Loyer moyen des commerces audités

152 €/m²

Loyer moyen du marché locatif sur Avignon (Annonces)

84 €/m²

Loyer moyen du marché locatif sur Avignon (éd. CALLON)

VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ RETENUES

120 -130 -140 €/m²/an — **Olivades**

100 - 130 €/m²/an — **Hortensias**

Les taux de rendement appliqués sont compris entre 9,50 % et 10,50 %

Soit des valeurs comprises entre

952 €/m² et 1 579 €/m²

Soit des valeurs vénales retenues comprises entre

1 000 €/m² et 1 550 €/m²

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE SECONDE APPROCHE QUI CONFORTE L'ANALYSE PRÉCÉDENTE

Polarité Clos des Fontaines

❑ Approche par le rendement locatif

MÉTHODE PAR CAPITALISATION TYPE INVESTISSEUR

Cette méthode d'évaluation consiste à appliquer un taux de capitalisation à un loyer moyen. Ce loyer est défini sur la base de 3 analyses distinctes :

119 €/m²	152 €/m²	84 €/m²
Loyer moyen des commerces audités	Loyer moyen du marché locatif sur Avignon (Annonces)	Loyer moyen du marché locatif sur Avignon (éd. CALLON)

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ RETENUE → 100 €/m²/an

Les taux de rendement appliqués sont compris entre 9,50 % et 10,50 %

Soit une valeur vénale retenue de

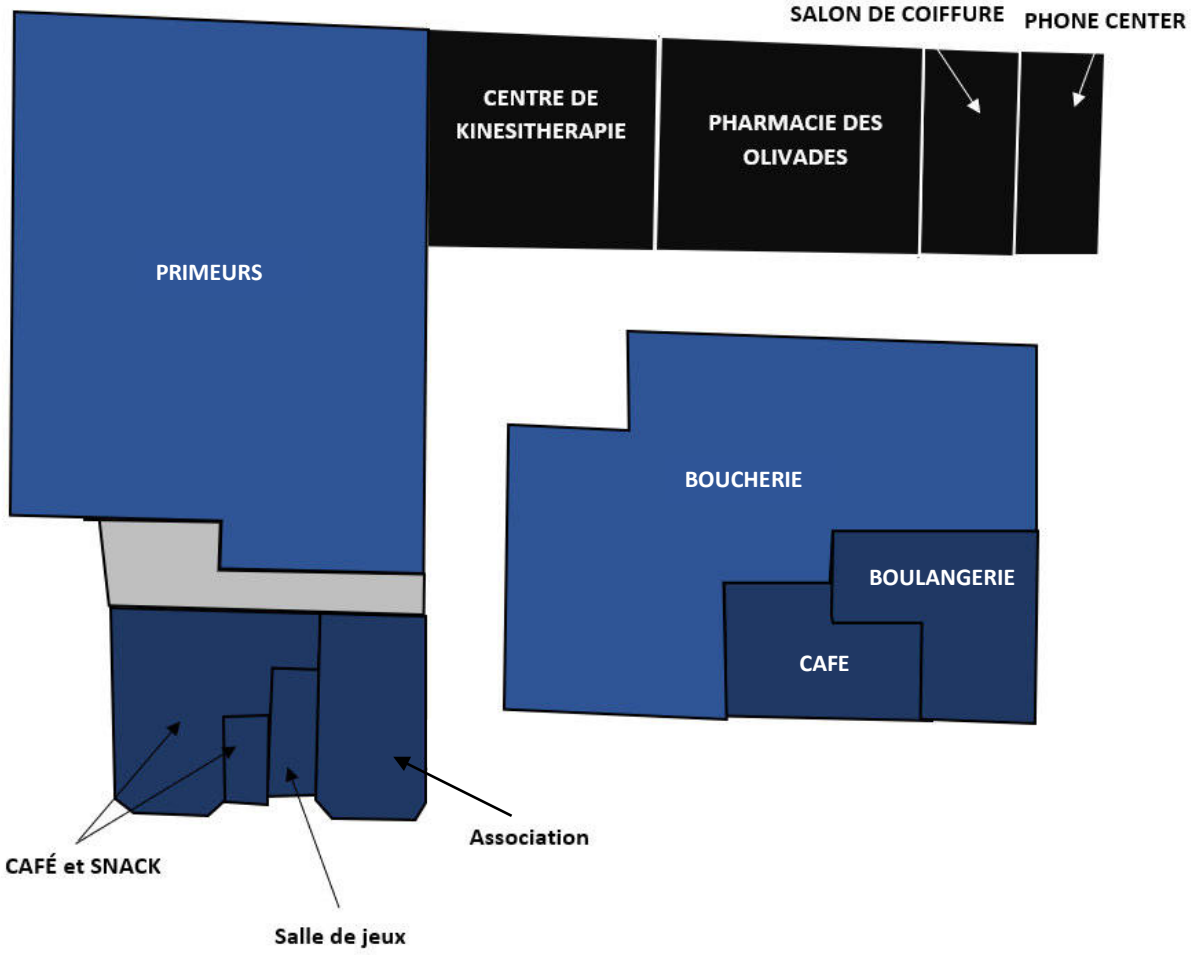
1 000 €/m²

NB : Il convient de préciser que nous avons retenu un abattement de 20 % sur la valeur vénale de l'ancienne mosquée compte tenu de l'usage atypique de ces locaux.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LOCALISATION, VISIBILITÉ ET SURFACES DES LOCAUX COMME CRITÈRES DE DIFFÉRENCIATION POUR LES LOCAUX DES OLIVADES

Valeurs retenues	Localisation, visibilité et surfaces
1 550 €/m²	Donnant sur la rocade
1 400 €/m²	Ne donnant pas sur la rocade
1 300 €/m²	Grande surface

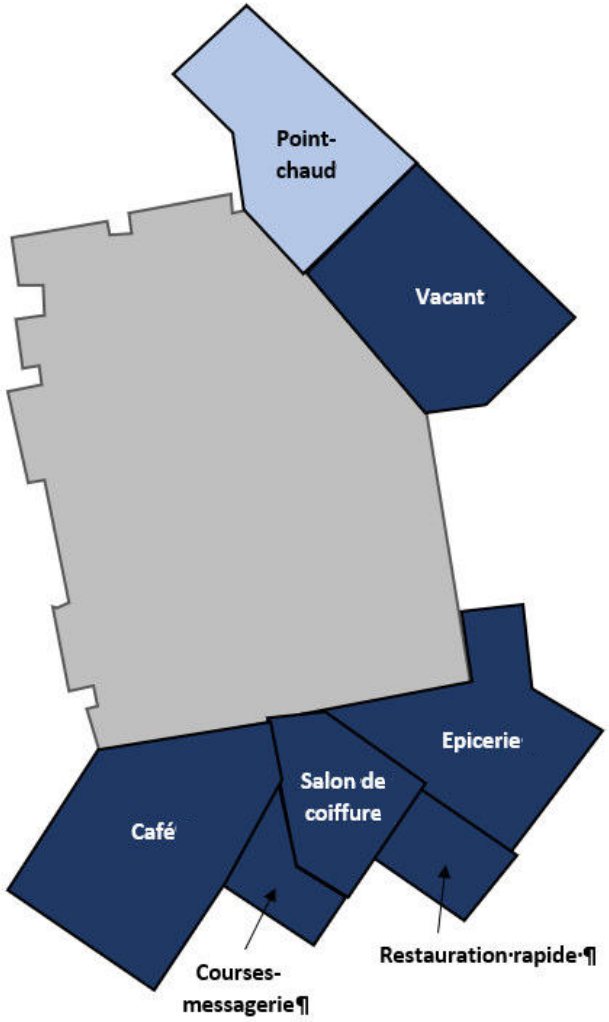


Les locaux commerciaux bénéficiant d'une visibilité depuis la rocade sont dotés d'un potentiel commercial plus important et sont à valoriser, à l'inverse les commerces n'en bénéficiant pas sont moins qualitatifs. De plus, nous avons retenu une décote pour les locaux bénéficiant d'une grande surface. A noter que cette évaluation globale prend uniquement en compte la localisation, la visibilité et la surface, et non l'état des locaux commerciaux.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LOCALISATION ET VISIBILITÉ DES LOCAUX COMME CRITÈRES DE DIFFÉRENCIATION POUR LES LOCAUX DES HORTENSIAS

Valeurs retenues	Localisation et visibilité
1 400 €/m²	Bonne visibilité depuis la rocade
1 000 €/m²	Pas de visibilité depuis la rocade



Les locaux commerciaux bénéficiant d'une visibilité depuis la rocade sont dotés d'un potentiel commercial plus important et sont à valoriser, à l'inverse le local ne disposant d'aucune visibilité est moins qualitatif. A noter que cette évaluation globale prend uniquement en compte la localisation ainsi que la visibilité, et non l'état des locaux commerciaux.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

UNE VALEUR VENALE RETENUE HOMOGÈNE POUR LES LOCAUX DU CLOS DES FONTAINES

Valeurs retenues

1 000 €/m² Tous commerces

800 €/m² Appartement



Il convient de préciser que compte tenu de l'usage atypique des locaux, nous avons retenu un abattement de 20% sur la valeur vénale des locaux.

Les locaux commerciaux du Clos des Fontaines sont relativement comparables et bénéficient tous d'une visibilité équivalente compte tenu de la configuration de la polarité commerciale. À noter que nous avons retenu une valeur de 800 €/m² pour la partie habitation.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION INDIVIDUELLE DES LOCAUX COMMERCIAUX
Polarité Olivades (Hors remploi)

4 LOCAUX COMMERCIAUX DONT LES COÛTS D'ACQUISITION SONT LES PLUS ÉLEVÉS

Enseigne	*Surface*	*Valeur retenue*	*Montant en €*
PRIMEURS	494 m²	1 300 €/m²	642 096 €
BOUCHERIE	341 m²	1 300 €/m²	443 300 €
PHARMACIE	137,70 m²	1 550 €/m²	213 435 €
CABINET DE KINESITHERAPIE	97,32 m²	1 550 €/m²	150 846 €

4 LOCAUX COMMERCIAUX DONT LES COÛTS D'ACQUISITION SONT LES PLUS FAIBLES

ASSOCIATION	53 m²	1 400 €/m²	74 200 €
PHONE CENTER	44 m²	1 550 €/m²	68 200 €
SALON DE COIFFURE	38 m²	1 550 €/m²	58 900 €
SALLE DE JEUX	25 m²	1 400 €/m²	35 000 €

TOTAL OLIVADES HORS REMPLOI : 1 943 577 €

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION INDIVIDUELLE DES LOCAUX COMMERCIAUX
Polarité Hortensias (Hors remploi)

2 LOCAUX COMMERCIAUX DONT LES COÛTS D'ACQUISITION SONT LES PLUS ÉLEVÉS

Enseigne	*Surface*	*Valeur retenue*	*Montant en €*
CAFE	115 m²	1 400 €/m²	161 000 €
VACANT	111 m²	1 000 €/m²	111 000 €

2 LOCAUX COMMERCIAUX DONT LES COÛTS D'ACQUISITION SONT LES PLUS FAIBLES

THM TRANSPORTS	26 m²	1 400 €/m²	36 400 €
RESTAURATION RAPIDE	25 m²	1 400 €/m²	35 000 €

TOTAL HORTENSIAS HORS REMPLOI : 568 400 €

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION INDIVIDUELLE DES LOCAUX COMMERCIAUX
Polarité Clos des Fontaines (Hors remploi)

4 LOCAUX COMMERCIAUX DONT LES COÛTS D'ACQUISITION SONT LES PLUS ÉLEVÉS

Enseigne	*Surface*	*Valeur retenue*	*Montant en €*
BIBLIOTHEQUE	212,33 m²	1 000 €/m²	212 330 €
MOSQUEE	220 m²	1 000 €/m² x 0,80	176 000 €
MINI MARCHE	130 m²	1 000 €/m²	130 000 €
PHARMACIE	115 m²	1 000 €/m²	115 000 €

4 LOCAUX COMMERCIAUX DONT LES COÛTS D'ACQUISITION SONT LES PLUS FAIBLES

BOULANGERIE	70 m²	1 000 €/m²	70 000 €
VACANT (Bientôt dépôt salon d'Orient)	67 m²	1 000 €/m²	67 000 €
VACANT (ex : Bar à chichas)	25 m²	1 000 €/m²	25 000 €
SALON DE COIFFURE	20 m²	1 000 €/m²	20 000 €

TOTAL CLOS DES FONTAINES HORS REMPLOI : 1 572 930 €

NB : Appartement inclus

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SYNTHESE DES COUTS D'ACQUISITION DE L'ENSEMBLE DES LOCAUX

ÉVALUATION DE LA VALEUR VÉNALE DES LOCAUX COMMERCIAUX

4 084 907 €

NB : Appartement inclus

TOTAL AVEC INDEMNITÉS DE REMPLOI

4 528 398 €

NB : Appartement inclus

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

B

ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF

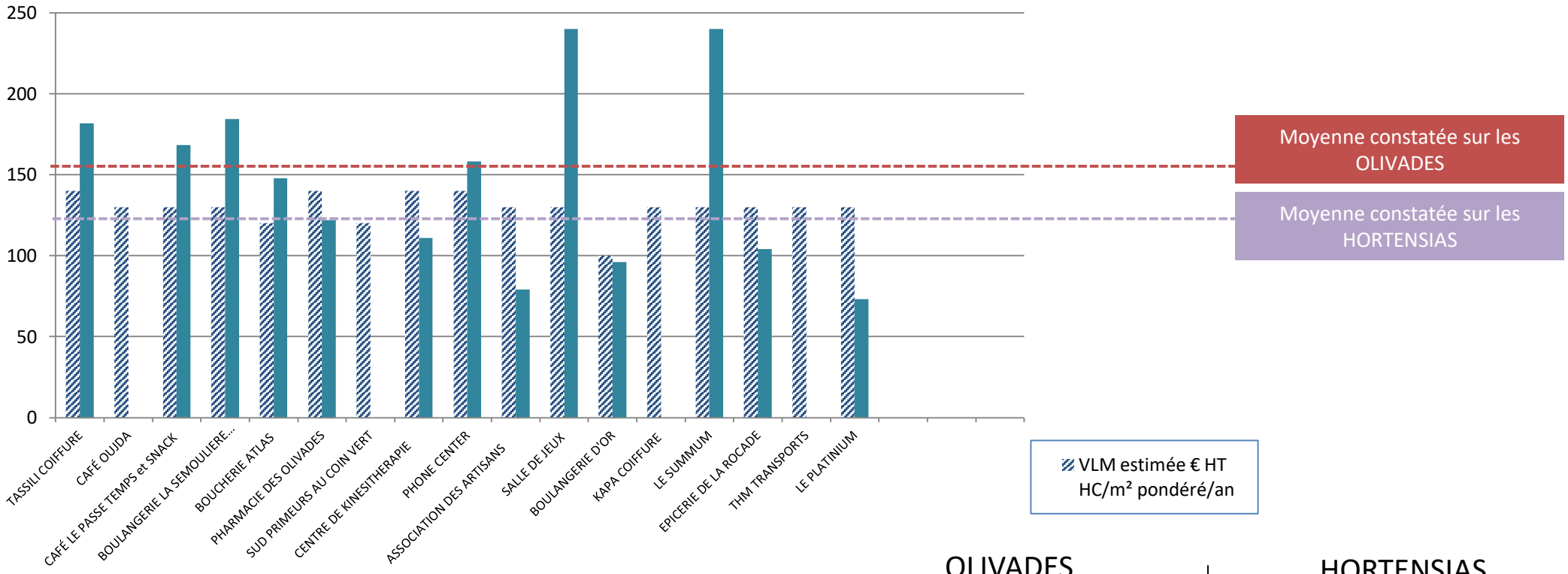
- État des lieux des loyers pratiqués
- Analyse du marché locatif local
- Synthèse des taux d'effort



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SYNTHESE DES LOYERS PRATIQUÉS
Polarités Olivades et Hortensias

Différence entre le loyer réel et la VLM

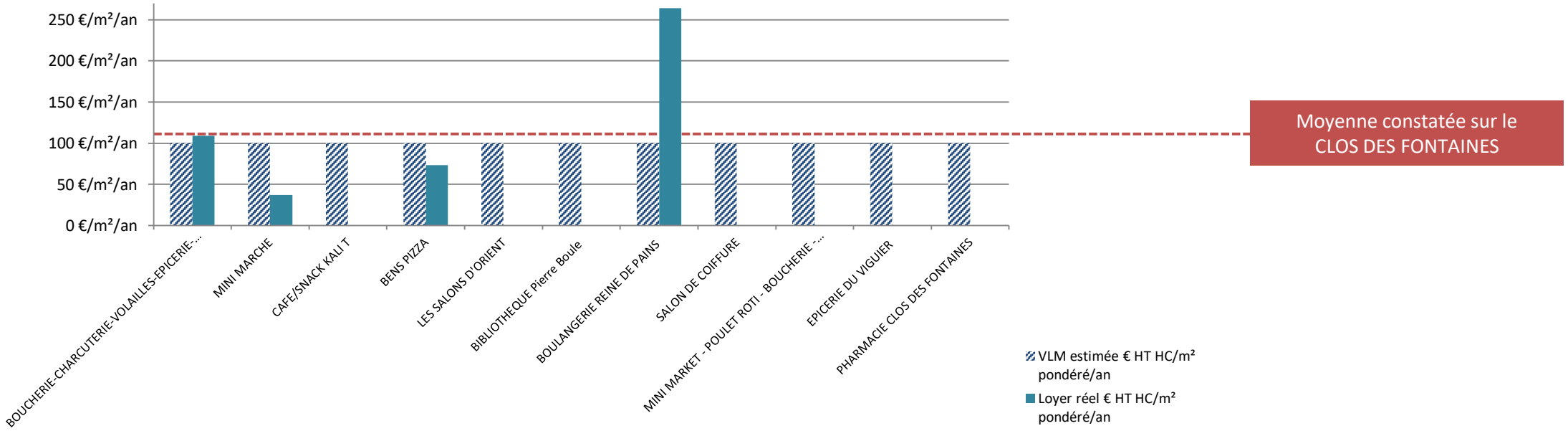


	OLIVADES	HORTENSIAS
Moyennes constatées *(Hors cellule vacante)*	155 €/m²/an	128 €/m²/an
Valeurs locatives retenues	120 - 130 - 140 €/m²/an	100 - 130 €/m²/an

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SYNTHESE DES LOYERS PRATIQUÉS
Polarité Clos des Fontaines

Différence entre le loyer réel et la VLM



Moyenne constatée
(Hors cellules vacantes)

115 €/m²/an

Valeur locative retenue

100 €/m²/an

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TAUX D'EFFORT ACTUELS ET PROJETÉS
Polarités Olivades et Hortensias

	Taux actuel	Taux projeté
TASSILI COIFFURE	10 %	8 %
CAFÉ OUJDA	-	-
CAFÉ LE PASSE TEMPS et SNACK	14 %	11 %
BOULANGERIE LA SEMOULIERE DE RYAN	5 %	4 %
BOUCHERIE ATLAS	2%	2%
PHARMACIE DES OLIVADES	1 %	1 %
SUD PRIMEURS AU COIN VERT	-	8 %
CENTRE DE KINESITHERAPIE et CABINET INFIRMIERE	-	-
PHONE CENTER	20 %	18 %
ASSOCIATION DES ARTISANS DE PROVENCE	-	-
SALLE DE JEUX	-	-
BOULANGERIE D'OR	7 %	7 %
KAPA COIFFURE	-	12 %
LE SUMMUM	15 %	8 %
EPICERIE DE LA ROCADE	8 %	10 %
THM TRANSPORTS	-	8 %
LE PLATINIUM	17 %	29 %
Vacant	-	-

- Les données figurant dans le tableau ci-contre sont issues des documents communiqués ou sur la base d'estimations pour le CA.
- Les taux d'effort actuels peuvent être qualifiés de « convenables voire élevés ».
- Les activités avec les chiffres d'affaires élevés supportent davantage la charge locative.
- Le passage à une VLM aura une incidence positive hormis pour la boulangerie d'Or, l'Epicerie de la rocade et le Platinium.

Les taux d'effort calculés pour les activités auditées sont convenables voire élevés, nous constatons des taux particulièrement importants pour le café-snack, le Phone Center, le Summum et le Platinium, conséquences de chiffres d'affaires particulièrement faibles. À noter qu'un taux d'effort de 7 % constitue une limite dite « raisonnable » et qu'au-delà de ce taux et dans la limite de 20 %, le loyer peut potentiellement être pénalisant.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TAUX D'EFFORT ACTUELS ET PROJETÉS
Polarité Clos des Fontaines

	Taux actuel	Taux projeté
BOUCHERIE-CHARCUTERIE-VOLAILLES-EPICERIE-ROTISSERIE	5 %	4 %
MINI MARCHE	20 %	55 %
CAFE/SNACK KALI T	-	8 %
BENS PIZZA	7 %	10 %
LES SALONS D'ORIENT	-	14 %
BIBLIOTHEQUE Pierre Boule	-	-
BOULANGERIE REINE DE PAINS	9 %	8 %
SALON DE COIFFURE	11 %	4 %
MINI MARKET - POULET ROTI - BOUCHERIE - TRAITEUR	-	4 %
EPICERIE DU VIGUIER	-	8 %
PHARMACIE CLOS DES FONTAINES	-	1 %

- Les données figurant dans le tableau ci-contre sont issues des documents communiqués ou sur la base d'estimations pour le CA.
- Les taux d'effort actuels peuvent être qualifiés de « convenables », à l'exception du Mini Marché.
- Les activités avec les chiffres d'affaires élevés supportent davantage la charge locative.

Les taux d'efforts calculés pour les activités auditées sont convenables et nous ne constatons pas de taux particulièrement importants à l'exception du Mini Marché, conséquence d'un chiffre d'affaire anormalement faible. A noter qu'un taux d'effort de 7% constitue une limite dite « raisonnable » et qu'au-delà de ce taux et dans la limite de 20 %, le loyer peut potentiellement être pénalisant.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

C

ÉVALUATIONS DE LA VALEUR DES FONDS DE COMMERCE

- Évaluation selon l'option « arrêt de l'activité »
- Évaluation selon l'option « transfert de l'activité »
- Évaluation des pertes d'exploitation journalières



SEGAT

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DE LA VALEUR DU FONDS DE COMMERCE

Polarité Olivades

❑ **Extrait des coûts alloués à l'arrêt de l'activité (remplacement du fonds de commerce) pour les 3 activités dont le coût estimé est le plus élevé ainsi que les 3 activités dont le coût estimé est le plus faible.**

Pharmacie	1 822 544 €
Boucherie	754 750 €
Primeur	301 735 €
...	
Café-snack	130 166 €
Salon de coiffure	59 797 €
Phone Center	10 326 €

3 411 366 €

De coût total pour l'ensemble des activités (hors remploi)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DE LA VALEUR DU FONDS DE COMMERCE
Polarité Hortensias

❑ **Coûts alloués à l'arrêt de l'activité (remplacement du fonds de commerce) pour l'ensemble des activités de la polarité commerciale des Hortensias.**

Café	86 776 €
Point-chaud	45 366€
Epicerie	40 353 €
Salon de coiffure	35 750 €
Restauration-rapide	34 492 €
THM Transports	18 766 €

261 503 €

De coût total pour l'ensemble des activités (hors remploi)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DE LA VALEUR DU FONDS DE COMMERCE
Polarité Clos des Fontaines

❑ **Extrait des coûts alloués à l'arrêt de l'activité (remplacement du fonds de commerce) pour les 3 activités dont le coût estimé est le plus élevé ainsi que les 3 activités dont le coût estimé est le plus faible.**

Pharmacie	1 066 432 €
Café	93 531 €
Boucherie	74 455 €
...	
Salon de coiffure	37 266 €
Les Salons d'Orient	19 166 €
Mini Marché	10 687 €

1 539 138 €

De coût total pour l'ensemble des activités (hors remploi)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DE LA VALEUR DU TRANSFERT D'ACTIVITÉ

Polarité Olivades

❑ **Extrait des coûts alloués au transfert de l'activité (déplacement du fonds de commerce) pour les 3 activités dont le coût estimé est le plus élevé ainsi que les 3 activités dont le coût estimé est le plus faible.**

Boucherie	368 161 €
Pharmacie	226 680€
Primeur	177 163 €
...	
Phone center	7 925€
Association	7 314 €
Salle de jeux	5 625 €

946 895 €

De coût total pour l'ensemble des activités

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DE LA VALEUR DU TRANSFERT D'ACTIVITÉ
Polarité Hortensias

- **Extrait des coûts alloués au transfert de l'activité (déplacement du fonds de commerce) pour l'ensemble des activités des Hortensias.**

Café	37 027 €
Point-chaud	36 900€
Epicerie	29 775 €
Salon de coiffure	13 300 €
THM Transports	12 582 €
Restauration rapide	10 019 €

139 603 €

De cout total pour l'ensemble des activités

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DE LA VALEUR DU TRANSFERT D'ACTIVITÉ
Polarité Clos des Fontaines

❑ **Extrait des coûts alloués au transfert de l'activité (déplacement du fonds de commerce) pour les 3 activités dont le coût estimé est le plus élevé ainsi que les 3 activités dont le coût estimé est le plus faible.**

Pharmacie	160 557 €
Point-chaud	64 620 €
Boucherie	63 942 €
...	
Epicerie	33 635 €
Magasin de meubles	21 841 €
Salon de coiffure	6 720 €

575 515 €

De coût total pour l'ensemble des activités, locaux appartenant à la ville inclus.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DES PERTES D'EXPLOITATION JOURNALIÈRES

Polarité Olivades

- **Extrait des coûts alloués aux pertes d'exploitation temporaires en cas de transfert de l'activité (remplacement du fonds de commerce) pour les 3 activités dont le coût estimé est le plus élevé ainsi que les 3 activités dont le coût estimé est le plus faible.**

Pharmacie	7 438 €/jour
Boucherie	6 758 €/jour
Primeur	2 328 €/jour
...	
Salon de coiffure	233 €/jour
Café snack	228 €/jour
Phone Center	115 €/jour

18 189 €/jour

De coût total pour l'ensemble des activités à l'exception du Kinésithérapeute, et de la salle de jeux.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DES PERTES D'EXPLOITATION JOURNALIÈRES

Polarité Hortensias

❑ **Extrait des coûts alloués aux pertes d'exploitation temporaires en cas de transfert de l'activité (remplacement du fonds de commerce) pour l'ensemble des activités de la polarité des Hortensias.**

Epicerie	325 €/jour
Point-chaud	233 €/jour
Salon de coiffure	183 €/jour
Café	168 €/jour
Restauration-rapide	135 €/jour
THM Transports	133 €/jour

1 178€/jour

De coût total pour l'ensemble des activités

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DES PERTES D'EXPLOITATION JOURNALIÈRES
Polarité Clos des Fontaines

❑ **Extrait des coûts alloués aux pertes d'exploitation temporaires en cas de transfert de l'activité (remplacement du fonds de commerce) pour les 3 activités dont le coût estimé est le plus élevé ainsi que les 3 activités dont le coût estimé est le plus faible.**

Pharmacie	4 294 €/jour
Boucherie	798 €/jour
Boucherie	700 €/jour
...	
Magasin de meubles	200 €/jour
Salon de coiffure	167 €/jour
Mini marché	79 €/jour

7 582 €/jour

De coût total pour l'ensemble des activités.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



5 – SYNTHÈSES CHIFFRÉES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

A

TABLEAU SYNOPTIQUE DES COÛTS

- Présente l'ensemble des coûts pour chaque activité



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TABLEAU SYNOPTIQUE DES COÛTS : Olivades et Hortensias

N° Lot	Propriétaires des murs	Surface du local commercial estimée en m²	Evaluation des murs	Evaluation des murs avec remploi	Enseigne	Activités	Evaluation des commerces				Options Mutations *		
							Eviction	Eviction avec remploi	Transfert	Pertes d'exploitation /jour	Eviction	Transfert	Indécis NSPP
9	SARL 13-13 INVESTISSEMENTS	38 m²	58 900 €	65 790 €	TASSILI COIFFURE	Salon de coiffure	59 797 €	63 197 €	11 518 €	233 €		X	
14, 16,21	M. Abdelkarim ADDABBANI	53 m²	74 200 €	82 620 €	CAFÉ OUJDA	Restauration rapide	132 500 €	144 600 €	19 875 €	265 €		X	
8	SCI JBMG	57 m²	79 800 €	88 780 €	CAFÉ LE PASSE TEMPS et SNACK	Café / SNCAK	130 166 €	141 556 €	18 810 €	228 €		X	
11	M. Benamar BOULANOUAR	74 m²	103 600 €	114 960 €	BOULANGERIE LA SEMOULIERE DE RYAN	Boulangerie- pâtisserie	199 549 €	215 729 €	75 601 €	825 €		X	
13,15 et 20	SCI L'ETOILE D'OR	141 m²	443 300 €	488 630 €	BOUCHERIE ATLAS	Boucherie	754 750 €	814 418 €	368 161 €	6 758 €		X	
10, 12 et 19	SCI MAREVE	200 m²											
3	Mme VASCHETTI Jeannine	137,7 m²	213 435 €	235 779 €	PHARMACIE DES OLIVADES	Pharmacie	1 822 544 €	1 995 433 €	226 680 €	7 438 €		X	
1 et 17	SCI GUIHOT ET CIE	493,92 m²	642 096 €	707 306 €	SUD PRIMEURS AU COIN VERT	Primeur / supérette	301 735 €	328 516 €	177 163 €	2 328 €		X	
2	SCI CHABEL	97,32 m²	150 846 €	166 931 €	CENTRE DE KINESITHERAPIE	Masseur Kinésithérapeute			28 223 €			X	
22	SARL 13-13 INVESTISSEMENTS	44m²	68 200 €	76 020 €	PHONE CENTER	Téléphonie	10 326 €	10 843 €	7 925 €	115 €		X	
8	SCI JBMG	53 m²	74 200 €	82 620 €	ASSOCIATION DES ARTISANS DE PROVENCE	Association			7 314 €			X	
8	SCI JBMG	25 m²	35 000 €	39 500 €	SALLE DE JEUX	Salle de jeux			5 625 €			X	
6	Madame REBOUL	50 m²	50 000 €	56 000 €	BOULANGERIE D'OR	Point chaud	45 366 €	48 276 €	36 900 €	233 €		X	
3 et 4	SCI 4JACI	50 m²	70 000 €	78 000 €	KAPA COIFFURE	Salon de coiffure	35 750 €	38 175 €	13 300 €	183 €		X	
3 et 4	SCI 4JACI	25 m²	35 000 €	39 500 €	LE SUMMUM	restauration rapide	34 492 €	36 167 €	10 019 €	135 €		X	
3 et 4	SCI 4JACI	75 m²	105 000 €	116 500 €	EPICERIE DE LA ROCADE	Alimentation générale	40 353 €	42 762 €	29 775 €	325 €		X	
3 et 4	SCI 4JACI	26 m²	36 400 €	41 040 €	THM TRANSPORTS	Courses / messagerie	18 766 €	19 466 €	12 582 €	133 €			X
3 et 4	SCI 4JACI	115 m²	161 000 €	178 100 €	LE PLATINIUM	Café / Restaruation rapide	86 776 €	94 051 €	37 027 €	168 €		X	
6	Madame REBOUL	111 m²	111 000 €	123 100 €	Vacant	(ex: snack)							

** Sous toutes réserves et d'après les souhaits exprimés par les exploitants lors des entretiens individuels.*

	1747,94 m²	2 511 977 €	2 781 175 €
Olivades	1295,94 m²	1 943 577 €	2 148 935 €
Hortensias	452 m²	568 400 €	632 240 €

	3 672 869 €	3 993 186 €	1 086 498 €	19 367 €/jour
Olivades	3 411 366 €	3 714 290 €	946 895 €	18 189 €
Hortensias	261 503 €	278 896 €	139 603 €	1 178 €

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TABLEAU SYNOPTIQUE DES COÛTS : Clos des Fontaines

N° Lot	Propriétaires des murs	Surface du local commercial estimée en m²	Evaluation des murs	Evaluation des murs avec remploi	Enseigne	Activités	Evaluation des commerces				Options Mutations *		
							Eviction	Eviction avec remploi	Transfert	Pertes d'exploitation /jour	Eviction	Transfert	Indécis NSPP
437	SCI RIF	99 m²p	99 000	109 900 €	BOUCHERIE-CHARCUTERIE-VOLAILLES-EPICERIE-ROTISSERIE	Boucherie	74 455 €	80 485 €	63 942 €	798 €		x	
164	M. et Mme BOUAITA-SALLES	130 m²	130 000	144 000 €	MINI MARCHE	Primeur	10 687 €	11 221 €	44 477 €	79 €		x	
166	M. et Mme BOUAITA-SALLES	100 m²	100 000	111 000 €	CAFE/SNACK KALI T	Restauration rapide, vente de boissons non alcoolisées	93 531 €	100 781 €	36 000 €	400 €			x
167	M. Jean-Louis BRESSE	90 m²	90 000	100 000 €	BENS PIZZA	Boulangerie / Snack	52 200 €	54 810 €	64 620 €	300 €			x
168	SCI BARAKA	83 m²	83 000	92 300 €	LES SALONS D'ORIENT	Magasin de meubles	19 166 €	19 456 €	21 841 €	200 €			x
219, 224	Ville d'Avignon	212,33 m²	212 330	234 563 €	BIBLIOTHEQUE Pierre Boule	Bibliothèque			40 130 €			x	
115	SCI RIF	70 m²	70 000	78 000 €	BOULANGERIE REINE DE PAINS	Boulangerie / Patisserie	69 197 €	74 112 €	51 092 €	289 €		x	
165	SCI RIF	20 m²	20 000	23 000 €	SALON DE COIFFURE	Salon de coiffure	37 266 €	39 366 €	6 720 €	167 €			x
221	SCI LES PONTS DES DEUX EAUX	80 m²	80 000	89 000 €	MINI MARKET - POULET ROTI - BOUCHERIE - TRAITEUR	Boucherie	72 531 €	77 681 €	52 500 €	700 €			x
223	M. EL BOUICHAR	85 m²	85 000	94 500 €	EPICERIE DU VIGUIER	Epicerie	43 675 €	46 415 €	33 635 €	355 €			x
220	SCI CADUCEE	115 m²	115 000	127 500 €	PHARMACIE CLOS DES FONTAINES	Pharmacie	1 066 432 €	1 165 773 €	160 557 €	4 294 €		x	
165	SCI RIF	67 m²	67 000	74 700 €	VACANT (bientôt dépôt Salon d'Orient)								
436	SCI DOPHIDI	110 m²	110 000	122 000 €	VACANT (ex: cabinet médical)	Anciens cabinets médicaux							
435	M. et Mme MERNISSI Hassan	25 m²	25 000	28 500 €	VACANT (ex: bar à chicha)	Ancien bar à chicha							
114	Association l'entente culturelle islamique	220 m²	176 000	194 600 €	VACANT (ex:mosquée)	Ancienne mosquée - L'entente culturelle islamique							
222	Ville d'Avignon	85 m²	85 000	94 500 €	VACANT								
223	M. EL BOUICHAR	32 m²	25 600	29 160 €	APPARTEMENT								

** Sous toutes réserves et d'après les souhaits exprimés par les exploitants lors des entretiens individuels.*

1623,33 m²	**1 572 930 €**	**1 747 223 €**	
Hors appartement	**1591,33 m²**	**1 547 330 €**	**1 718 063 €**

1 539 138 €	**1 670 099 €**	**575 515 €**	**7 582 €/jour**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

B

SCÉNARIO RETENU

- Scénarios individuels par local
- Synthèse des coûts selon une hypothèse



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SCENARIO D'INTERVENTION ET HYPOTHÈSE

- **Pour offrir davantage de visibilité aux différents partenaires de l'étude, SEGAT réalise une synthèse chiffrée calquée sur un scénario d'intervention. Il ne s'agit là que d'une hypothèse.**

1. **Scénario prévisionnel d'EPARECA**

Programmation « réelle » en fonction des options de mutations privilégiées par les exploitants lors des entretiens et développée en partenariat avec EPARECA.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SCÉNARIO PRÉVISIONNEL D'EPARECA SUR LES OLIVADES

Hypothèse basée sur une programmation fictive d'EPARECA, en fonction du potentiel commercial et des souhaits des exploitants. Ci-dessous la répartition entre commerces évincés et commerces transférés (déplacés sur le quartier).

TRANSFERT DE L'ACTIVITÉ

Souhait d'un transfert

- TASSILI COIFFURE
- CAFÉ OUJDA
- CAFÉ LE PASSE TEMPS et SNACK
- BOULANGERIE LA SEMOULIERE DE RYAN
- BOUCHERIE ATLAS
- PHARMACIE DES OLIVADES
- SUD PRIMEURS AU COIN VERT
- CENTRE DE KINESITHERAPIE
- PHONE CENTER
- ASSOCIATION DES ARTISANS DE PROVENCE
- SALLE DE JEUX

11 activités

EVICTIONS

Aucune activité

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SYNTHESE GLOBALE DES COÛTS DE MAÎTRISE ET DE LIBÉRATION FONCIÈRE

Dans le cadre de la présente étude, nous connaissons le positionnement de l'ensemble des exploitants. Cependant, les différents chiffrages ci-dessous se basent sur un positionnement qui peut évoluer.

% du total *hors remploi*	OLIVADES – Hypothèse de travail	Hors remploi	Avec remploi
0 %	*Arrêt de l'activité*	-	-
33 %	*Transfert de l'activité*	946 895 €	
	Pertes d'exploitation journalières	18 189 €	
67 %	*Valeurs des murs*	1 943 577€	2 148 935 €

BUDGET PRÉVISIONNEL *hors pertes d'exploitation* > 2 890 472 € > 3 095 830 €

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SCÉNARIO PRÉVISIONNEL D'EPARECA SUR LES HORTENSIAS

Hypothèse basée sur une programmation fictive d'EPARECA, en fonction du potentiel commercial et des souhaits des exploitants. Ci-dessous la répartition entre commerces évincés et commerces transférés (déplacés sur le quartier). Nous avons émis des propositions, pour les commerçants qui ne se sont pas prononcés, en partant uniquement sur l'hypothèse la plus onéreuse, à savoir un arrêt de l'activité pour l'ensemble des commerces non rencontrés.

TRANSFERT DE L'ACTIVITÉ

Souhait d'un transfert

- BOULANGERIE D'OR
- KAPA COIFFURE
- LE SUMMUM
- EPICERIE DE LA ROCADE
- LE PLATINIUM

5 activités

EVICTIONS

THM TRANSPORTS — Non rencontré

1 activité

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SYNTHESE GLOBALE DES COÛTS DE MAÎTRISE ET DE LIBÉRATION FONCIÈRE

Dans le cadre de la présente étude, nous ne connaissons pas le positionnement de certains exploitants. Par conséquent, les différents chiffrages ci-dessous se basent sur un positionnement hypothétique des commerçants encore indécis.

% du total *hors remploi*	HORTENSIAS – Hypothèse de travail	Hors remploi	Avec remploi
3 %	*Arrêt de l'activité*	18 766€	19 466 €
18%	*Transfert de l'activité*	127 021 €	
	Pertes d'exploitation journalières	1 178 €	
79 %	*Valeurs des murs*	568 400 €	632 240 €

BUDGET PRÉVISIONNEL *hors pertes d'exploitation* > 714 187 € > 778 727 €

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SCÉNARIO PRÉVISIONNEL D'EPARECA SUR LE CLOS DES FONTAINES

Hypothèse basée sur une programmation fictive d'EPARECA, en fonction du potentiel commercial et des souhaits des exploitants. Ci-dessous la répartition entre commerces évincés et commerces transférés (déplacés sur le quartier). Nous avons émis des propositions, pour les commerçants qui ne se sont pas prononcés, en partant uniquement sur l'hypothèse la plus onéreuse, à savoir un arrêt de l'activité pour l'ensemble des commerces non rencontrés.

TRANSFERT DE L'ACTIVITÉ

Souhait d'un transfert

- BOUCHERIE-CHARCUTERIE-VOLAILLES-EPICERIE-ROTISSERIE
- MINI MARCHE
- BENS PIZZA
- BOULANGERIE REINE DE PAINS
- PHARMACIE CLOS DES FONTAINES
- BIBLIOTHEQUE

6 activités

EVICTIONS

Non rencontrés

- CAFE/SNACK KALI T
- LES SALONS D'ORIENT
- SALON DE COIFFURE
- MINI MARKET - POULET ROTI - BOUCHERIE - TRAITEUR
- EPICERIE DU VIGUIER

5 activités

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SYNTHESE GLOBALE DES COÛTS DE MAÎTRISE ET DE LIBÉRATION FONCIÈRE

Dans le cadre de la présente étude, nous ne connaissons pas le positionnement de certains exploitants. Par conséquent, les différents chiffrages ci-dessous se basent sur un positionnement hypothétique des commerçants encore indécis.

% du total *hors remploi*	CLOS DES FONTAINES – Hypothèse de travail	Hors remploi	Avec remploi
12 %	*Arrêt de l'activité*	266 168€	83 698 €
19 %	*Transfert de l'activité*	424 819€	
	Pertes d'exploitation journalières	7 582 €	
69 %	*Valeurs des murs*	1 572 930 €	1 747 223 €

BUDGET PRÉVISIONNEL *hors pertes d'exploitation* > 2 263 917€ > 2 255 740 €

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



SEGAT

www.segat.fr

31, rue Etienne Marey • 75020 Paris
Tel : +33 (0)1.43.15.85.00

Fondée en 1963 • SAS au capital de 1 000 000 € • RCS Paris 632 044 145 • Carte professionnelle N° T 94 01 91736 Créteil

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E



6 ANNEXES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANNEXE 1
MÉTHODES D'ÉVALUATION

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

METHODOLOGIE DE CALCUL DES INDEMNITES D'EVICTION

Arrêt d'activité	Transfert	Perte d'exploitation
Indemnité principale : % du chiffre d'affaires HT	**Indemnité principale :** Trouble commercial	**Chiffre d'affaires / 300 jours**
Indemnités accessoires : Remploi Licenciement des salariés	**Indemnités accessoires :** Frais de déménagement Frais de réinstallation Investissements non amortis	

* Droit au bail optionnel

NB :

Le calcul de l'indemnité de remploi s'applique uniquement sur l'indemnité principale :
5% jusqu'à 23 000 €,
10% sur le surplus.

L'indemnité principale de droit au bail relative au transfert d'activité n'est pas intégrée dans les coûts prévisionnels mais uniquement calculée pour information au sein de l'étude.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE

❑ **Deux méthodes d'évaluations ont été appliquées :**

Méthode par comparaison

Étude de marché des transactions immobilières

Approche type France Domaine

Méthode par capitalisation

Étude de marché des valeurs locatives

Approche type Investisseur

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANNEXE 2

TABLEAUX GÉNÉRAUX PROPRIÉTAIRES / EXPLOITANTS

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TABLEAU GENERAL PROPRIÉTAIRES / EXPLOITANTS

Polarités Olivades et Hortensias

N° de local	N° de lot	Site	Parcelle	Surface	Nom propriétaire	Si société, nom du gérant	RCS propriétaire	Propriétaire exploitant ?	Coordonnées	Enseigne	Activité	Dénomination juridique	Statut juridique	Nom du gérant
1	9	Olivades	HN 289	38 m²	**SARL 13-13 INVESTISSEMENTS**	Monsieur Henri HAMOU	749 887 162		06 07 65 46 82 ririalice@gmail.com Cabinet BATIM 176 rue Jean Jaurés 95100 ARNOUVILLE LES GONNESES BP 20029	**TASSILI COIFFURE**	Salon de coiffure	TASSILI COIFFURE	Société à responsabilité limitée	Khaled BENZAOUI
2	14, 16,21	Olivades	HN 289	53 m²	**M. Abdelkarim ADDABBANI**			**X**	06 29 48 80 73	**CAFÉ OUJDA**	Restauration rapide	ADDABBANI	Affaire personnelle commerçant	M. Abdelkarim ADDABBANI
3	8	Olivades	HN 289	57 m²	**SCI JBMG**	M. Jean-François BLANC	509 289 807		blanc.jeanfracois@gmail.com 04 90 25 32 73 8 Parc Montagné, VILLEUNEUVE LES AVIGNON	**CAFÉ LE PASSE TEMPS et SNACK**	Café / SNCAK	LE CAFE LE PASSE TEMPS	Société par actions simplifiée	M. Abdrahim ECH-CHIAH
4	11	Olivades	HN 289	74 m²	**M. Benamar BOULANOUAR**				4, rue Alberto Magnelli AVIGNON 84000	**BOULANGERIE LA SEMOULIERE DE RYAN**	Boulangerie- pâtisserie	LA SEMOULIERE DE RYAN	SARL	M. Lemnouar SAIDI
5	13,15 et 20	Olivades	HN 289	141 m²	**SCI L'ETOILE D'OR**	Monsieur M'Hamed EL MALKADMI	827 732 769	**X**		**BOUCHERIE ATLAS**	Boucherie	L'ETOILE D'OR	Société à responsabilité limitée	M. Said EL MAKADMI
5	10, 12 et 19	Olivades	HN 289	200 m²	**SCI MAREVE**	M. Philippe WAISSE	397 901 117		06 09 11 92 20 380 rue Paul Eluard AVIGNON 84000					
6	3	Olivades	HN 289	137,7 m²	**Mme VASCHETTI Jeannine**				04 90 26 61 97 692 vieux Chemin de Notre-Dame 30650 Rochefort du Gard	**PHARMACIE DES OLIVADES**	Pharmacie	SELAS PHARMACIE CASALTA	Société d'exercice libéral par action simplifiée	Mme Audrey CASALTA JONVEL (anciennement Mme CASALTA)
7	1 et 17	Olivades	HN 289	493,92 m²	**SCI GUIHOT ET CIE**	M. Jean-Pierre PIGEAULT	422 212 241			**SUD PRIMEURS AU COIN VERT**	Primeur / supérette	SUD PRIMEURS	SARL	M. Hassan EL HASSANI
8	2	Olivades	HN 289	97,32 m²	**SCI CHABEL**	Mme Aya CHAABANE		**X**	Vérifier si Infirmière salariée ou à son compte	**CENTRE DE KINESITHERAPIE**	Masseur Kinésithérapeute	Mme Aya CHAABANE (kiné) Madame Nathalie CAILLE (Inf.)	Affaire personnelle profession libérale	Mme Aya CHAABANE Mme Nathalie CAILLE
9	22	Olivades	HN 289	44m²	**SARL 13-13 INVESTISSEMENTS**	Monsieur Henri HAMOU	749 887 162		06 07 65 46 82 ririalice@gmail.com Cabinet BATIM 176 rue Jean Jaurés 95100 ARNOUVILLE LES GONNESES BP 20029	**PHONE CENTER**	Téléphonie	AMAMRA	Affaire personnelle commerçant	Mme Lydia AMAMRA
10	8	Olivades	HN 289	53 m²	**SCI JBMG**	M. Jean-François BLANC	509 289 807		blanc.jeanfracois@gmail.com 04 90 25 32 73 8 Parc Montagné, VILLEUNEUVE LES AVIGNON	**ASSOCIATION DES ARTISANS DE PROVENCE**	Association	Association	Association	M. OUDA 06 65 55 93 22
11	8	Olivades	HN 289	25 m²	**SCI JBMG**	M. Jean-François BLANC	509 289 807		blanc.jeanfracois@gmail.com 04 90 25 32 73 8 Parc Montagné, VILLEUNEUVE LES AVIGNON	**SALLE DE JEUX**	Salle de jeux			M. Abdrahim ECH-CHIAH
12	6	Hortensias	HN 416	50 m²	**Madame REBOUL**					**BOULANGERIE D'OR**	Point chaud	MOULOUYA	Société par actions simplifiée	M. Abdesslam TAKHTOUKH
13	3 et 4	Hortensias	HN 416	50 m²	**SCI 4JACI**	Monsieur Jillali ARRAR	828 195 321		13 rue de la Passerelle 89470 MONETEAU	**KAPA COIFFURE**	Salon de coiffure	LC COIFFURE	Société à responsabilité limitée	M. Hamid CHBABI M. Abdelhak LADAYCIA
14	3 et 4	Hortensias	HN 416	25 m²	**SCI 4JACI**	Monsieur Jillali ARRAR	828 195 321		13 rue de la Passerelle 89470 MONETEAU	**LE SUMMUM**	restauration rapide	SNACK PAUSE	Société à responsabilité limitée	M. Halim MAKRANI
15	3 et 4	Hortensias	HN 416	75 m²	**SCI 4JACI**	Monsieur Jillali ARRAR	828 195 321		13 rue de la Passerelle 89470 MONETEAU	**EPICERIE DE LA ROCADE**	Alimentation générale	EPICERIE DE LA ROCADE	Société à responsabilité limitée	M. Mohamed KABAB
16	3 et 4	Hortensias	HN 416	26 m²	**SCI 4JACI**	Monsieur Jillali ARRAR	828 195 321		13 rue de la Passerelle 89470 MONETEAU	**THM TRANSPORTS**	Courses / messagerie	BELBACHIR	Affaire personnelle commerçant	M. Hicham BELBACHIR
17	3 et 4	Hortensias	HN 416	115 m²	**SCI 4JACI**	Monsieur Jillali ARRAR	828 195 321		13 rue de la Passerelle 89470 MONETEAU	**LE PLATINIUM**	Café / Restaruation rapide	LE PLATINIUM	Société par actions simplifiée à associé unique	M. Mounir MAKRANI
18	6	Hortensias	HN 416	111 m²	**Madame REBOUL**					**Vacant**	(ex: snack)			

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TABLEAU GENERAL PROPRIÉTAIRES / EXPLOITANTS

Polarité Clos des Fontaines

N° de local	N° de lot	Site	Parcelle	Surface	Nom propriétaire	Si société, nom du gérant	RCS propriétaire	Propriétaire exploitant ?	Observations	Enseigne	Activité	Dénomination juridique	Statut juridique	Nom du gérant
1	437	Clos des Fontaines	IO 290	99 m²p	**SCI RIF**	M. Abdelhay ABOULGHAZI	494 989 098	**X**	06.19.83.85.57 / aboulghaziabdelhay@hotmail.fr	**BOUCHERIE-CHARCUTERIE-VOLAILLES-EPICERIE-ROTISSERIE**	Boucherie	SAS HAL'VIANDE	SAS	M. Abdelhay ABOULGHAZI
2	164	Clos des Fontaines	IO 293	130 m²	**M. et Mme BOUAITA-SALLES**				06 69 24 73 17 media-nordest@hotmail.fr	**MINI MARCHE**	Primeur	MINI MARCHE	SASU	M. Boujemaa EL YESSAFY
3	166	Clos des Fontaines	IO 293	100 m²	**M. et Mme BOUAITA-SALLES**				06 69 24 73 17 media-nordest@hotmail.fr	**CAFE/SNACK KALI T**	Restauration rapide, vente de boissons non alcoolisées	MONSIEUR KHALID HAMMANE	Affaire personelle commerçante	M. Khalid HAMMANE
4	167	Clos des Fontaines	IO 293	90 m²	**M. Jean-Louis BRESSE**				13, Chemin des Petits Bosquets BAGNOLS SUR CEZE (30200)	**BENS PIZZA**	Boulangerie / Snack	BENS PIZZA	Indivision entre personnes physiques	M. Abdelkader BENSAADAT
5	168	Clos des Fontaines	IO 293	83 m²	**SCI BARAKA**	M. Abdelkader (ou Mohabmed) TABTI	404 897 928		06 25 74 05 43	**LES SALONS D'ORIENT**	Magasin de meubles	LES SALONS D'ORIENT	SARL	M. Mohamed BOURFDA
6	219, 224	Clos des Fontaines	IO 294	212,33 m²	**Ville d'Avignon**				Service gestion du patrimoine	**BIBLIOTHEQUE Pierre Boule**	Bibliothèque			
7	115	Clos des Fontaines	IO 290	70 m²	**SCI RIF**	M. Abdelhay ABOULGHAZI	494 989 098		06.19.83.85.57 / aboulghaziabdelhay@hotmail.fr	**BOULANGERIE REINE DE PAINS**	Boulangerie / Patisserie	REINE JEANNE	EURL	M. Abdelhakim ICHAOUI
8	165	Clos des Fontaines	IO 293	20 m²	**SCI RIF**	M. Abdelhay ABOULGHAZI	494 989 098		06.19.83.85.57 / aboulghaziabdelhay@hotmail.fr	**SALON DE COIFFURE**	Salon de coiffure	Monsieur Abdelali LAAOUISSI	Affaire personelle commerçante	M. Abdelali LAAOUISSI
9	221	Clos des Fontaines	IO 294	80 m²	**SCI LES PONTS DES DEUX EAUX**	**M. Rachid EL MAKRAOUI**	428 282 529	**X**	rachid090@gmail.com	**MINI MARKET - POULET ROTI - BOUCHERIE - TRAITEUR**	Boucherie	CLOS DES FONTAINES	SARL	M. Rachid EL MAKRAOUI
10	223	Clos des Fontaines	IO 294	85 m²	**M. EL BOUICHAR**				06 27 25 71 43 aslpromotion@gmail.com	**EPICERIE DU VIGUIER**	Epicerie	MOUJRID	Affaire personelle commerçante	M. Yacine MOUJRID
11	220	Clos des Fontaines	IO 294	115 m²	**SCI CADUCEE**	M. Mohammed LINDOULSI et Mme. Sabrina LINDOULSI DJELALI		**X**	04 90 87 50 62 / clos.des.fontaines.pharma@wanadoo.fr	**PHARMACIE CLOS DES FONTAINES**	Pharmacie	PHARMACIE CLOS DES FONTAINES	Société d'exercice libéral à responsabilité limitée	M. Mohamed LINDOULSI et Mlle. Sabrina LINDOULSI DJELALI
12	165	Clos des Fontaines	IO 293	67 m²	**SCI RIF**	M. Abdelhay ABOULGHAZI	494 989 098		06.19.83.85.57 / aboulghaziabdelhay@hotmail.fr	**VACANT** (bientôt dépôt Salon d'Orient)				
13	436	Clos des Fontaines	IO 290	110 m²	**SCI DOPHIDI**	Dr Bry				**VACANT** (ex: cabinet médical)	Anciens cabinets médicaux			
14	435	Clos des Fontaines	IO 290	25 m²	**M. et Mme MERNISSI Hassan**				19, rue de Catalans AVIGNON	**VACANT** (ex: bar à chicha)	Ancien bar à chicha			
15	114	Clos des Fontaines	IO 291	220 m²	**Association l'entente culturelle islamique**	M. Mohamed ELMAZOUZI	830 380 622		mohamed.elmazouzi@gmail.com	**VACANT** (ex:mosquée)	*Ancienne mosquée - L'entente culturelle islamique*			
16	222	Clos des Fontaines	IO 294	85 m²	**Ville d'Avignon**					**VACANT**				
17	223	Clos des Fontaines	IO 294	32 m²	**M. EL BOUICHAR**				06 27 25 71 43 aslpromotion@gmail.com	**APPARTEMENT**				

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANNEXE 3

CALCUL DES INDEMNITÉS D'ÉVICTION

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CALCUL DES INDEMNITES D'ÉVICTION

Polarités Olivades et Hortensias

							Indemnité principale		Indemnités accessoires					
Index	Enseigne	Chiffres d'affaires	Masse salariale	Loyer	Taux d'effort	Taux d'effort projeté	% retenu	Indémnité principale	Frais de licenciement	Investissements non amortis	Total indemnités accesoires	Total sans remploi	Remploi	Total avec remploi
1	TASSILI COIFFURE	70 000 €	57 186 €	6 901 €	9,86%	7,60%	65%	45 500 €	14 297 €		14 297 €	**59 797 €**	3 400 €	**63 197 €**
2	CAFÉ OUJDA	79 500 €	0 €				500RJ	132 500 €	0 €		0 €	**132 500 €**	12 100 €	**144 600 €**
3	CAFÉ LE PASSE TEMPS et SNACK	68 400 €	19 062 €	9 600 €	14,04%	10,83%	550 RJ	125 400 €	4 766 €		4 766 €	**130 166 €**	11 390 €	**141 556 €**
4	BOULANGERIE LA SEMOULIERE DE RYAN	247 567 €	49 848 €	13 636 €	5,51%	3,89%	70%	173 297 €	12 462 €	13 791 €	26 253 €	**199 549 €**	16 180 €	**215 729 €**
5	BOUCHERIE ATLAS	2 027 281 €	235 173 €	50 400 €	2,49%	2,02%	30%	608 184 €	58 793 €	87 772 €	146 565 €	**754 750 €**	59 668 €	**814 418 €**
6	PHARMACIE DES OLIVADES	2 231 260 €	328 645 €	16 800 €	0,75%	0,86%	78%	1 740 383 €	82 161 €		82 161 €	**1 822 544 €**	172 888 €	**1 995 433 €**
7	SUD PRIMEURS AU COIN VERT	698 274 €	89 701 €			8,49%	40%	279 310 €	22 425 €		22 425 €	**301 735 €**	26 781 €	**328 516 €**
8	CENTRE DE KINESITHERAPIE			10 800 €										
9	PHONE CENTER	34 421 €	0 €	6 960 €	20,22%	17,90%	30%	10 326 €	0 €		0 €	**10 326 €**	516 €	**10 843 €**
10	ASSOCIATION DES ARTISANS DE PROVENCE			4 200 €										
11	SALLE DE JEUX			6 000 €										
12	BOULANGERIE D'OR	70 000 €	19 062 €	4 800 €	6,86%	7,14%	58%	40 600 €	4 766 €		4 766 €	**45 366 €**	2 910 €	**48 276 €**
13	KAPA COIFFURE	55 000 €	0 €			11,82%	65%	35 750 €	0 €		0 €	**35 750 €**	2 425 €	**38 175 €**
14	LE SUMMUM	40 356 €	15 770 €	6 000 €	14,87%	8,05%	70%	28 249 €	3 943 €	2 301 €	6 244 €	**34 492 €**	1 675 €	**36 167 €**
15	EPICERIE DE LA ROCADE	97 500 €	19 062 €	7 800 €	8,00%	10,00%	109,5 RJ	35 588 €	4 766 €		4 766 €	**40 353 €**	2 409 €	**42 762 €**
16	THM TRANSPORTS	40 000 €	19 062 €			8,45%	35%	14 000 €	4 766 €		4 766 €	**18 766 €**	700 €	**19 466 €**
17	LE PLATINIUM	50 545 €	10 139 €	8 400 €	16,62%	29,58%	500 RJ	84 242 €	2 535 €		2 535 €	**86 776 €**	7 274 €	**94 051 €**
18	Vacant													
	TOTAL	**5 810 103 €**	**862 709 €**	**152 298 €**				3 353 328 €	215 677 €		319 541 €	**3 672 869 €**		**3 993 186 €**

Olivades	3 411 366 €	3 714 290 €
Hortensias	261 503 €	278 896 €

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CALCUL DES INDEMNITES D'ÉVICTION

Polarité Clos des Fontaines

							Indemnité principale		Indemnités accessoires					
Index	Enseigne	Chiffres d'affaires	Masse salariale	Loyer	Taux d'effort	Taux d'effort projeté	% retenu	Indémnité principale	Frais de licenciement	Investissements non amortis	Total indemnités accesoires	Total sans remploi	Remploi	Total avec remploi
1	BOUCHERIE-CHARCUTERIE-VOLAILLES-EPICERIE-ROTISSERIE	239 338 €	10 614 €	10 800 €	4,51%	4,14%	30%	71 801 €	2 654 €	0 €	2 654 €	**74 455 €**	6 030 €	**80 485 €**
2	MINI MARCHE	23 748 €	0 €	4 800 €	20,21%	54,74%	45,00%	10 687 €	0 €		0 €	**10 687 €**	534 €	**11 221 €**
3	CAFE/SNACK KALI T	120 000 €	38 124 €			8,33%	70%	84 000 €	9 531 €		9 531 €	**93 531 €**	7 250 €	**100 781 €**
4	BENS PIZZA	90 000 €	0 €	6 600 €	7,33%	10,00%	58%	52 200 €	0 €		0 €	**52 200 €**	2 610 €	**54 810 €**
5	LES SALONS D'ORIENT	60 000 €	19 062 €			13,83%	24%	14 400 €	4 766 €		4 766 €	**19 166 €**	290 €	**19 456 €**
6	BIBLIOTHEQUE Pierre Boule													
7	BOULANGERIE REINE DE PAINS	86 647 €	34 176 €	7 800 €	9,00%	8,08%	70%	60 653 €	8 544 €		8 544 €	**69 197 €**	4 915 €	**74 112 €**
8	SALON DE COIFFURE	50 000 €	19 062 €	5 280 €	10,56%	4,00%	65%	32 500 €	4 766 €		4 766 €	**37 266 €**	2 100 €	**39 366 €**
9	MINI MARKET - POULET ROTI - BOUCHERIE - TRAITEUR	210 000 €	38 124 €			3,81%	30%	63 000 €	9 531 €		9 531 €	**72 531 €**	5 150 €	**77 681 €**
10	EPICERIE DU VIGUIER	106 600 €	19 062 €			7,97%	109,50 RJ	38 909 €	4 766 €		4 766 €	**43 675 €**	2 741 €	**46 415 €**
11	PHARMACIE CLOS DES FONTAINES	1 288 346 €	246 089 €			0,89%	78%	1 004 910 €	61 522 €		61 522 €	**1 066 432 €**	99 341 €	**1 165 773 €**
12	VACANT (bientôt dépôt Salon d'Orient)													
13	VACANT (ex: cabinet médical)													
14	VACANT (ex: bar à chicha)													
15	VACANT (ex:mosquée)													
16	VACANT													
	TOTAL	**2 274 679 €**	**424 313 €**	**35 280 €**								**1 539 138 €**		**1 670 099 €**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANNEXE 4

CALCUL DES INDEMNITÉS DE TRANSFERT

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CALCUL DES INDEMNITES DE TRANSFERT

Polarités Olivades et Hortensias

Index	Enseigne	Surface	Chiffres d'affaires	Perte d'exploitations/jour	Trouble commercial	Ratio déménagement	Frais de déménagement	Ratio réinstallation	Frais de réinstallation	Investissements non amortis	Total
1	TASSILI COIFFURE	38 m²	70 000 €	233 €	3 500 €	58 €/m²	2 204 €	153 €/m²	5 814 €	0 €	**11 518 €**
2	CAFÉ OUJDA	53 m²	79 500 €	265 €	3 975 €	64 €/m²	3 392 €	236 €/m²	12 508 €	0 €	**19 875 €**
3	CAFÉ LE PASSE TEMPS et SNACK	57 m²	68 400 €	228 €	3 420 €	70 €/m²	3 990 €	200 €/m²	11 400 €	0 €	**18 810 €**
4	BOULANGERIE LA SEMOULIERE DE RYAN	74 m²	247 567 €	825 €	12 378 €	119 €/m²	8 806 €	549 €/m²	40 626 €	13 791 €	**75 601 €**
5	BOUCHERIE ATLAS	341 m²	2 027 281 €	6 758 €	101 364 €	113 €/m²	38 533 €	412 €/m²	140 492 €	87 772 €	**368 161 €**
6	PHARMACIE DES OLIVADES	137,7 m²	2 231 260 €	7 438 €	111 563 €	71 €/m²	9 777 €	765 €/m²	105 341 €	0 €	**226 680 €**
7	SUD PRIMEURS AU COIN VERT	493,92 m²	698 274 €	2 328 €	34 914 €	44 €/m²	21 732 €	244 €/m²	120 516 €	0 €	**177 163 €**
8	CENTRE DE KINESITHERAPIE	97,32 m²	0 €	0 €	0 €	77 €/m²	7 494 €	213 €/m²	20 729 €	0 €	**28 223 €**
9	PHONE CENTER	44 m²	34 421 €	115 €	1 721 €	37 €/m²	1 628 €	104 €/m²	4 576 €	0 €	**7 925 €**
10	ASSOCIATION DES ARTISANS DE PROVENCE	53 m²	0 €	0 €	0 €	64 €/m²	3 392 €	74 €/m²	3 922 €	0 €	**7 314 €**
11	SALLE DE JEUX	25 m²	0 €	0 €	0 €	48 €/m²	1 200 €	177 €/m²	4 425 €	0 €	**5 625 €**
12	BOULANGERIE D'OR	50 m²	70 000 €	233 €	3 500 €	119 €/m²	5 950 €	549 €/m²	27 450 €	0 €	**36 900 €**
13	KAPA COIFFURE	50 m²	55 000 €	183 €	2 750 €	58 €/m²	2 900 €	153 €/m²	7 650 €	0 €	**13 300 €**
14	LE SUMMUM	25 m²	40 356 €	135 €	2 018 €	80 €/m²	2 000 €	148 €/m²	3 700 €	2 301 €	**10 019 €**
15	EPICERIE DE LA ROCADE	75 m²	97 500 €	325 €	4 875 €	91 €/m²	6 825 €	241 €/m²	18 075 €	0 €	**29 775 €**
16	THM TRANSPORTS	26 m²	40 000 €	133 €	2 000 €	74 €/m²	1 924 €	333 €/m²	8 658 €	0 €	**12 582 €**
17	LE PLATINIUM	115 m²	50 545 €	168 €	2 527 €	64 €/m²	7 360 €	236 €/m²	27 140 €	0 €	**37 027 €**
18	Vacant	111 m²	0 €	0 €	0 €						**0 €**
		1865,94 m²		**19 367 €**							**1 086 498 €**
			Olivades	18 189 €						Olivades	946 895 €
			Hortensias	1 178 €						Hortensias	139 603 €

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CALCUL DES INDEMNITES DE TRANSFERT

Polarité Clos des Fontaines

Index	Enseigne	Surface	Chiffres d'affaires	Perte d'exploitations/jour	Trouble commercial	Ratio déménagement	Frais de déménagement	Ratio réinstallation	Frais de réinstallation	Investissements non amortis	Total
1	CHARCUTERIE-VOLAILLES-EPICERIE	99 m²p	239 338 €	798 €	11 967 €	113 €/m²	11 187 €	412 €/m²	40 788 €	0 €	**63 942 €**
2	MINI MARCHE	130 m²	23 748 €	79 €	1 187 €	91 €/m²	11 830 €	242 €/m²	31 460 €	0 €	**44 477 €**
3	CAFE/SNACK KALI T	100 m²	120 000 €	400 €	6 000 €	64 €/m²	6 400 €	236 €/m²	23 600 €	0 €	**36 000 €**
4	BENS PIZZA	90 m²	90 000 €	300 €	4 500 €	119 €/m²	10 710 €	549 €/m²	49 410 €	0 €	**64 620 €**
5	LES SALONS D'ORIENT	83 m²	60 000 €	200 €	3 000 €	51 €/m²	4 233 €	176 €/m²	14 608 €	0 €	**21 841 €**
6	BIBLIOTHEQUE Pierre Boule	212,33 m²	0 €	0 €	0 €	47 €/m²	9 980 €	142 €/m²	30 151 €	0 €	**40 130 €**
7	BOULANGERIE REINE DE PAINS	70 m²	86 647 €	289 €	4 332 €	119 €/m²	8 330 €	549 €/m²	38 430 €	0 €	**51 092 €**
8	SALON DE COIFFURE	20 m²	50 000 €	167 €	2 500 €	58 €/m²	1 160 €	153 €/m²	3 060 €	0 €	**6 720 €**
9	KET - POULET ROTI - BOUCHERIE - T	80 m²	210 000 €	700 €	10 500 €	113 €/m²	9 040 €	412 €/m²	32 960 €	0 €	**52 500 €**
10	EPICERIE DU VIGUIER	85 m²	106 600 €	355 €	5 330 €	91 €/m²	7 735 €	242 €/m²	20 570 €	0 €	**33 635 €**
11	PHARMACIE CLOS DES FONTAINES	115 m²	1 288 346 €	4 294 €	64 417 €	71 €/m²	8 165 €	765 €/m²	87 975 €	0 €	**160 557 €**
12	ACANT (bientôt dépôt Salon d'Orien	67 m²									
13	VACANT (ex: cabinet médical)	110 m²									
14	VACANT (ex: bar à chicha)	25 m²									
15	VACANT (ex:mosquée)	220 m²									
16	VACANT	85 m²									
		1591,33 m²		**7 582 €**			88 770 €		373 012 €		**575 515 €**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANNEXE 5

EVALUATION DU COÛT DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DU COUT DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE
Polarités Olivades et Hortensias

N° de cellule	Enseigne	Surface	VLM au m²	Valeur vénale au m²	Valeur des murs sans remploi	Valeur des murs avec remploi
1	TASSILI COIFFURE	38 m²	140	1 550 €/m²	58 900 €	65 790 €
2	CAFÉ OUJDA	53 m²	130	1 400 €/m²	74 200 €	82 620 €
3	CAFÉ LE PASSE TEMPS et SNACK	57 m²	130	1 400 €/m²	79 800 €	88 780 €
4	BOULANGERIE LA SEMOULIERE DE RYAN	74 m²	130	1 400 €/m²	103 600 €	114 960 €
5	BOUCHERIE ATLAS	341 m²	120	1 300 €/m²	443 300 €	488 630 €
6	PHARMACIE DES OLIVADES	137,70 m²	140	1 550 €/m²	213 435 €	235 779 €
7	SUD PRIMEURS AU COIN VERT	494 m²	120	1 300 €/m²	642 096 €	707 306 €
8	CENTRE DE KINESITHERAPIE	97,32 m²	140	1 550 €/m²	150 846 €	166 931 €
9	PHONE CENTER	44 m²	140	1 550 €/m²	68 200 €	76 020 €
10	ASSOCIATION DES ARTISANS DE PROVENCE	53 m²	130	1 400 €/m²	74 200 €	82 620 €
11	SALLE DE JEUX	25 m²	130	1 400 €/m²	35 000 €	39 500 €
12	BOULANGERIE D'OR	50 m²	100	1 000 €/m²	50 000 €	56 000 €
13	KAPA COIFFURE	50 m²	130	1 400 €/m²	70 000 €	78 000 €
14	LE SUMMUM	25 m²	130	1 400 €/m²	35 000 €	39 500 €
15	EPICERIE DE LA ROCADE	75 m²	130	1 400 €/m²	105 000 €	116 500 €
16	THM TRANSPORTS	26 m²	130	1 400 €/m²	36 400 €	41 040 €
17	LE PLATINIUM	115 m²	130	1 400 €/m²	161 000 €	178 100 €
18	Vacant	111 m²	100	1 000 €/m²	111 000 €	123 100 €
		1 866 m²			**2 511 977 €**	***2 781 175 €***
				Olivades	*1 943 577 €*	*2 148 935 €*
				Hortensias	*568 400 €*	*632 240 €*

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

EVALUATION DU COUT DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE
Polarité Clos des Fontaines

N° de cellule	Enseigne	Surface	Valeur vénale au m²	Valeur des murs sans remploi	Valeur des murs avec remploi
1	BOUCHERIE-CHARCUTERIE-VOLAILLES-EPICERIE-ROTISSERIE	99 m²p	1 000 €/m²	99 000 €	109 900 €
2	MINI MARCHE	130 m²	1 000 €/m²	130 000 €	144 000 €
3	CAFE/SNACK KALI T	100 m²	1 000 €/m²	100 000 €	111 000 €
4	BENS PIZZA	90 m²	1 000 €/m²	90 000 €	100 000 €
5	LES SALONS D'ORIENT	83 m²	1 000 €/m²	83 000 €	92 300 €
6	BIBLIOTHEQUE Pierre Boule	212,33 m²	1 000 €/m²	212 330 €	234 563 €
7	BOULANGERIE REINE DE PAINS	70 m²	1 000 €/m²	70 000 €	78 000 €
8	SALON DE COIFFURE	20 m²	1 000 €/m²	20 000 €	23 000 €
9	MINI MARKET - POULET ROTI - BOUCHERIE - TRAITEUR	80 m²	1 000 €/m²	80 000 €	89 000 €
10	EPICERIE DU VIGUIER	85 m²	1 000 €/m²	85 000 €	94 500 €
11	PHARMACIE CLOS DES FONTAINES	115 m²	1 000 €/m²	115 000 €	127 500 €
12	VACANT (bientôt dépôt Salon d'Orient)	67 m²	1 000 €/m²	67 000 €	74 700 €
13	VACANT (ex: cabinet médical)	110 m²	1 000 €/m²	110 000 €	122 000 €
14	VACANT (ex: bar à chicha)	25 m²	1 000 €/m²	25 000 €	28 500 €
15	VACANT (ex:mosquée)	220 m²	800 €/m²	176 000 €	194 600 €
16	VACANT	85 m²	1 000 €/m²	85 000 €	94 500 €
17	Appartement	32 m²	800 €/m²	25 600 €	29 160 €
TOTAL		**1591,33 m²**		**1 572 930 €**	**1 747 223 €**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

ANNEXE 6

ANALYSE DES LOYERS PRATIQUÉS

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES LOYERS PRATIQUES
Polarités Olivades et Hortensias

			Réel		Estimé		
Index	Nom commerce	Surface	Loyer réel €/m²/an	Loyer réel €/an	VLM estimée €/m²/an	VLM estimée €/an	Delta loyer réel et VLM estimée en €/m²
1	TASSILI COIFFURE	38 m²	182 €/m²/an	6 901 €/an	140	5 320 €/an	42
2	CAFÉ OUJDA	53 m²			130	6 890 €/an	
3	CAFÉ LE PASSE TEMPS et SNACK	57 m²	168 €/m²/an	9 600 €/an	130	7 410 €/an	38
4	BOULANGERIE LA SEMOULIERE DE RYAN	74 m²	184 €/m²/an	13 636 €/an	130	9 620 €/an	54
5	BOUCHERIE ATLAS	341 m²	148 €/m²/an	50 400 €/an	120	40 920 €/an	28
6	PHARMACIE DES OLIVADES	137,7 m²	122 €/m²/an	16 800 €/an	140	19 278 €/an	-18
7	SUD PRIMEURS AU COIN VERT	493,92 m²			120	59 270 €/an	
8	CENTRE DE KINESITHERAPIE	97,32 m²	111 €/m²/an	10 800 €/an	140	13 625 €/an	-29
9	PHONE CENTER	44 m²	158 €/m²/an	6 960 €/an	140	6 160 €/an	18
10	ASSOCIATION DES ARTISANS DE PROVENCE	53 m²	79 €/m²/an	4 200 €/an	130	6 890 €/an	-51
11	SALLE DE JEUX	25 m²	240 €/m²/an	6 000 €/an	130	3 250 €/an	110
12	BOULANGERIE D'OR	50 m²	96 €/m²/an	4 800 €/an	100	5 000 €/an	-4
13	KAPA COIFFURE	50 m²			130	6 500 €/an	
14	LE SUMMUM	25 m²	240 €/m²/an	6 000 €/an	130	3 250 €/an	110
15	EPICERIE DE LA ROCADE	75 m²	104 €/m²/an	7 800 €/an	130	9 750 €/an	-26
16	THM TRANSPORTS	26 m²			130	3 380 €/an	
17	LE PLATINIUM	115 m²	73 €/m²/an	8 400 €/an	130	14 950 €/an	-57
18	Vacant	111 m²			100 €/m²/an	11 100 €/an	
		1 614 m²	**147 €/m²**	**143 898 €**		**203 133 €**	**17 €/m²/an**
	Olivades	1413,94 m²	155 €/m²/an	125 298 €/an		178 633 €	21
	Hortensias	452 m²	128,25 €/m²/an	27 000 €/an		53 930 €/an	6

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

LES LOYERS PRATIQUES
Polarité Clos des Fontaines

		Réel		Estimé		
Nom commerce	Surface	Loyer réel €/m²/an	Loyer réel €/an	VLM estimée €/m²/an	VLM estimée €/an	Delta loyer réel et VLM estimée en €/m²
BOUCHERIE-CHARCUTERIE-VOLAILLES-EPICERIE-ROTISSERIE	99 m²p	109 €/m²	10 800 €/an	100 €/m²/an	9 900 €/an	9
MINI MARCHE	130 m²	37 €/m²/an	4 800 €/an	100 €/m²/an	13 000 €/an	-63
CAFE/SNACK KALI T	100 m²			100 €/m²/an	10 000 €/an	
BENS PIZZA	90 m²	73 €/m²/an	6 600 €/an	100 €/m²/an	9 000 €/an	-27
LES SALONS D'ORIENT	83 m²			100 €/m²/an	8 300 €/an	
BIBLIOTHEQUE Pierre Boule	212,33 m²			100 €/m²/an	21 233 €/an	
BOULANGERIE REINE DE PAINS	70 m²	111 €/m²/an	7 800 €/an	100 €/m²/an	7 000 €/an	11
SALON DE COIFFURE	20 m²	264 €/m²/an	5 280 €/an	100 €/m²/an	2 000 €/an	164
MINI MARKET - POULET ROTI - BOUCHERIE - TRAITEUR	80 m²			100 €/m²/an	8 000 €/an	
EPICERIE DU VIGUIER	85 m²			100 €/m²/an	8 500 €/an	
PHARMACIE CLOS DES FONTAINES	115 m²			100 €/m²/an	11 500 €/an	
VACANT (bientôt dépôt Salon d'Orient)	67 m²			100 €/m²/an	6 700 €/an	
VACANT (ex: cabinet médical)	110 m²			100 €/m²/an	11 000 €/an	
VACANT (ex: bar à chicha)	25 m²			100 €/m²/an	2 500 €/an	
VACANT (ex:mosquée)	220 m²			100 €/m²/an	22 000 €/an	
VACANT	85 m²			100 €/m²/an	8 500 €/an	
	1 591 m²	**119 €/m²**	**35 280 €**		**159 133 €**	**19 €/m²/an**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

CONVENTION PLURIANNUELLE

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS SUD ET SAINT CHAMAND D'AVIGNON

GRAND AVIGNON

ANNEXE C3

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Accompagnement aux nouveaux usages pour les ménages relogés et issus des logements réhabilités
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6999999-14-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette action correspond au projet d'auto-réhabilitation accompagnée de l'association des Compagnons bâtisseurs sur les résidences amenées à être réhabilitées ou les nouveaux logements des ménages à reloger.
En effet, la politique de travaux de Mistral Habitat, à hauteur de 40 000 euros de travaux au logement, serait complétée d'une action ciblée sur les ménages les plus fragiles et en demande, afin de les accompagner à l'occasion du projet dans l'amélioration de leur appropriation de leur logement, et de leur permettre d'y faire de petits aménagements et améliorations dans une logique d'autonomie. C'est un volet social qui pourrait permettre de pérenniser une partie des investissements et de travailler sur la valorisation des habitants dans leur rapport à leur logement.
En ce qui concerne les familles à reloger, ce travail participe à la qualité de l'accompagnement proposé en facilitant l'installation des ménages dans un nouveau logement et dans un nouveau quartier ainsi que d'accompagner la transition en mettant à disposition des familles un professionnel compétent et un soutien technique pour faciliter la réinstallation dans un nouveau logement neuf ou ancien.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Ensemble du NPRU	
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération	
66666_6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement	Auto-réhabilitation accompagnée	Nombre de ménages concernés	180

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES	151 000,00 €	50,00%	75 500,00 €
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**151 000,00 €**	**50,00%**	**75 500,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**75 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	151 000,00 €	montant TTC :	151 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	75 500,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	75 500,00 €		
	Total des co-financements :	151 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	ETUDE D'ACTUALISATION DE LA CARTE SCOLAIRE
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6999999-14-0002-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La Ville d'Avignon a conduit une étude sur la démographie scolaire en 2017/2018. Cette étude a mis en évidence la situation d'engorgement du secteur de la Rocade et le besoin de créer un nouveau groupe scolaire, tenant compte par ailleurs des besoins émergents liés aux programmes des ZAC. La Ville a souhaité donc construire un nouveau groupe scolaire ambitieux sur le périmètre de la ZAC Joly Jean, au Sud de son territoire. Il s'agit d'une école de 12 classes (dont deux adaptées pour enfants porteurs d'autisme), avec restauration collective et espaces d'activités périscolaires.

Les autres groupes scolaires existants feront l'objet d'adaptations pour mettre en œuvre la réforme gouvernementale visant à dédoubler les classes de CP et CE1 situées en zone REP et REP+. La Ville a souhaité anticiper par ailleurs la mise en place de l'obligation scolaire à partir de 3 ans mise en œuvre à la rentrée 2019/2020. Dans la continuité de sa stratégie de politiques publiques éducatives ambitieuses qu'elle conduit, la Ville s'attachera à assurer la mixité sociale des publics accueillis au sein de ses écoles.

Une mise à jour de l'étude de démographie scolaire sera réalisée sur 2024/2026 quant des premiers relogements ainsi que des livraisons de nouvelles résidences auront eu lieues et que la nouvelle école Joly Jean ait pu accueillir ses nouveaux élèves sur, au moins deux rentrées scolaires.

L'enjeu éducatif étant au coeur de l'émancipation de la jeunesse des quartiers populaires, la Ville d'Avignon labellisée " Cité Educative" a conscience des enjeux d'articulation entre la mixité sociale et scolaire. L'étude permettra donc d'accompagner la Ville dans son partenariat avec l'Education Nationale afin d'évaluer les évolutions des publics accueillis, et de faire des projections au regard des tendances démographiques et des projets immobiliers. Cette étude devra permettre d'orienter la Ville dans ses réflexions sur son patrimoine d'équipements scolaires, sur l'évolution du périmètre de la carte scolaire au regard de son maillage d'équipements scolaires, et le nouveau tissu urbain.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV multisite National et Régional	Etude qui va porter sur l'ensemble des écoles situées en QPV, et hors QPV
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération	
66666_6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	40 000,00 €	50,00%	20 000,00 €
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**40 000,00 €**	**50,00%**	**20 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**20 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	40 000,00 €	montant TTC :	48 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	20 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	20 000,00 €		
	Total des co-financements :	40 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA GRAND AVIGNON	ANIMATION ET PILOTAGE RELOGEMENT
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6999999-14-0003-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Une ingénierie spécifique et innovante sera dédiée au pilotage et à la mise en œuvre du relogement et à la mobilisation des différents bailleurs et réservataires à l'échelle intercommunale.
Cette ingénierie comporte deux volets : un volet technique (solutions de relogement) et un volet stratégique (qualité du relogement, interbailleurs..). Elle sera mise en œuvre en étroite collaboration avec les 3 maitres d'ouvrage concernés.
Elle s'appuie sur une équipe externalisée pour assurer sa mise en œuvre.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
le quartier Sud (d'intérêt national) le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)	L'AMO intervient de manière indifférenciée sur les quartiers prioritaires éligibles au NPNRU : - le quartier Sud (d'intérêt national) - le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	350 000,00 €	50,00%	175 000,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**350 000,00 €**	**50,00%**	**175 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**175 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	350 000,00 €	montant TTC :	420 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	175 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	175 000,00 €		
	Total des co-financements :	350 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE GESTION D'ATTENTE ET GUSP
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6999999-14-0002-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'équipe projet de la Ville s'attachera les compétences d'un AMO pour l'accompagner dans la mise en place des outils et de la méthode sur laquelle les partenaires s'appuieront pour mettre en œuvre les objectifs en matière de qualité de services dans les quartiers pendant la phase préalable au chantier et pendant tout le déroulement du projet.

L'équipe projet s'attachera en lien avec les habitants et les instances de participation à identifier les problématiques à traiter prioritairement, à les spatialiser et à envisager les actions correctrices qui doivent être mises en œuvre. L'AMO pourra proposer des outis de suivi des actions de GUSP.

Ce cadre de travail permettra d'alimenter la nouvelle instance de gestion urbaine que seront les Conférences Locales Cadre de Vie et Logement.

En outre, le bureau d'étude devra accompagner les partenaires sur les démarches innovantes d'aménagement provisoire qu'ils envisagent de mettre en œuvre pour mieux qualifier les emprises libérées et les espaces délaissés (friches…).

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV National	
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération	
66666_6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	120 000,00 €	50,00%	60 000,00 €
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**120 000,00 €**	**50,00%**	**60 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**60 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	120 000,00 €	montant TTC :	144 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	60 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	60 000,00 €		
	Total des co-financements :	120 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	CHARGE DE MISSION NPNRU
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6999999-14-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Missions principales : Référent de la Ville sur le projet du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
- Dans le cadre de ses missions, il fait le lien entre les différents services Ville et avec l'équipe projet du Grand Avignon ainsi que les partenaires du projet
-Organise le mode projet NPNRU au niveau de la Ville, en constituant et organisant une équipe projet ville
- Participe à la définition du projet urbain, dans une perspective de projet intégré de territoire
- Accompagne les bailleurs sociaux et la Direction de la Programmation et de l'Aménagement de la Ville d'Avignon dans la définition et le suivi des projets d'aménagements d'espaces extérieurs et d'espaces publics
- Accompagne la Direction de l'Architecture dans le développement des projets d'équipements
-Pilote pour le compte de la Ville la stratégie de relogement et de reconstitution de l'offre
- Assure le suivi financier des demandes de subventions sur le logiciel Agora en lien avec le service des finances de la Ville d'Avignon et les services de la DDT
- Prépare les notes d'arbitrages lors des différents comités techniques et réunions afin de permettre aux directeurs et élus de valider les orientations politiques et techniques sur ce dossier

Mission secondaires : Participation des habitants et communication
- Suivre la mission d'assistance à maitrise d'ouvrage « concertation et communication »
-Mise en œuvre collaborative de la maison du projet,
-Organise la participation des habitants au projet urbain, garantir l'implication des conseils de quartier dans le projet

Mission 3 : Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et accompagnement du projet
-Elabore et coordonne la mise en œuvre du plan d'action de GUSP, en intégrant l'ensemble des phases chantier (avant, pendant et après) et en mobilisant l'ensemble des acteurs concernés
-Organise une gouvernance optimale de GUP visant à assurer la pérennité des réalisations du NPNRU
- Pilote les services gestionnaires pour l'amélioration de la GUSP
-Interlocuteur référent en matière d'ingénierie sur la thématique de GUSP
-Assure une expertise technique et un reporting régulier de l'avancement des dispositifs d'accompagnement du projet : Plan Stratégique Local, conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB, thématique cadre de vie du contrat de ville afin de susciter le développement d'actions visant à accompagner les interventions urbaines de la Ville d'Avignon
- Accompagne les bailleurs dans leurs choix de financements au titre de l'abattement de TFPB

Mission 4 : Volet économique du projet de renouvellement urbain
En forte collaboration avec le service développement économique de la Ville d'Avignon et du Grand Avignon et en lien avec le service en charge de la Zone Franche Urbaine à la Ville d'Avignon, :
-Accompagne la mise en oeuvre du projet urbain sur les aspects économiques et commerciaux : structuration de polarités commerciales de proximité, opérations de rénovation de centres commerciaux
-Mobilise les compétences et les partenariats adéquats (EPARECA, services des collectivités, de l'Etat, secteur associatif, …)
-Recherche et optimise les modalités de financement des opérations à dimension économique dans le projet urbain

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV multisite National	
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération	
66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
1 chargé de mission	95 000,00 €	100%	13 semestres	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Nombre d'ETP moyen par an	1,00	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	13 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	617 500,00 €	50,00%	308 750,00 €
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**617 500,00 €**	**50,00%**	**308 750,00 €**
TOTAL SUBVENTION :			**308 750,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	617 500,00 €	montant TTC :	617 500,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	308 750,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	308 750,00 €		
	Total des co-financements :	617 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	CHEF DE PROJET DEVELOPPEMENT URBAIN
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6999999-14-0002-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Ce poste est chargé de monter et de suivre les projets d'aménagement mis en place dans le cadre du NPNRU. Il assure la gestion et la cohérence du projet en participant à sa conception et en pilotant (en partenariat avec les collectivités territoriales) la réalisation d'opérations d'aménagement et de projet urbain à l'échelle des quartiers QPV.

Les missions sont multiples. Elles s'articulent autour du conseil et de la coordination d'études, de la gestion de projet et de la coordination de l'ensemble des intervenants et partenaires.
Il est chargé de répondre aux consultations et aux mises en concurrence auxquelles les collectivités sont astreintes pour choisir leurs aménageurs ;
analyser les potentialités du site et piloter les différentes phases de l'opération d'aménagement en amont de la construction sur les aspects administratifs, juridiques, techniques, financiers et commerciaux et concernant les études (opérationnelle et éventuellement préalables) ;
définir le programme, les objectifs, ainsi que le cadre financier et juridique de l'opération ;
monter l'opération (bilan financier prévisionnel, documents contractuels, cadre de la mission, etc.) et la réaliser (consultation des entreprises, suivi des travaux et réception, etc.) en organisant la coordination de l'ensemble des intervenants et partenaires ;
effectuer le suivi financier et mener les négociations et la commercialisation

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV multisite National	
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération	
66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
1 chef de projet urbain	115 000,00 €	100%	13 semestres	

Nombre d'ETP moyen par an	1,00

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	13 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	747 500,00 €	50,00%	373 750,00 €
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**747 500,00 €**	**50,00%**	**373 750,00 €**
TOTAL SUBVENTION :			**373 750,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	747 500,00 €	montant TTC :	747 500,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	373 750,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	373 750,00 €		
	Total des co-financements :	747 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA GRAND AVIGNON	URBANISTE EN CHEF
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6999999-14-0003-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Une mission d'urbaniste en chef, coordonnateur d'ensemble, sera mise en œuvre par le porteur de projet. Les compétences en urbanisme, architecture et paysage sont recherchées (possibilité de retenir un groupement). Il s'agit d'une mission centrale dans le cadre de la conduite de projet :
- Superviser la bonne mise en œuvre du projet urbain tel qu'il est détaillé dans la convention NPNRU,
- Veiller à la bonne application des principes édictés dans le cadre de la phase de définition du projet
- Conseil auprès de l'équipe projet, de l'ensemble des maitres d'ouvrage et des maitres d'œuvre (avis requis au stade AVP pour chaque mission de maitrise d'œuvre d'opération d'aménagements publics, de rénovation d'équipements ou de requalification du parc social et privé)
- Synthèse et intégration des études réalisées et celles qui seront lancées chemin faisant
- Garantir la qualité et la cohérence d'ensemble des réalisations, tant en terme d'architecture que de qualité paysagère et d'espaces publics, avec une attention toute particulière portée à la transition énergétique et au développement durable
- Animation de la commission technique architecture-paysage-environnement
- Participation aux réflexions visant à réajuster le projet chemin faisant et aux instances de suivi stratégiques du projet (revues de projet…)

Cette mission portera sur les 2 quartiers en renouvellement urbain.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
le quartier Sud (d'intérêt national) le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)	L'urbaniste intervient de manière indifférenciée sur les deux quartiers prioritaires d'interet national et le le quartier d'interet régional - le quartier Sud (d'intérêt national) - le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération	
66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation	
QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	840 000,00 €	50,00%	420 000,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**840 000,00 €**	**50,00%**	**420 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**420 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	840 000,00 €	montant TTC :	1 008 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	420 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	420 000,00 €		
	Total des co-financements :	840 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA GRAND AVIGNON	ACTIONS SUR LA PARTICIPATION ET LA CO-CONSTRUCTION DU PROJET URBAIN SAINT CHAMAND
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084004-14-0003-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La participation et la coconstruction du projet urbain avec les habitants est un enjeu majeur car il contribue à une bonne appropriation du projet et à une prise en compte d'une expertise d'usage. il s'agira de dépenses pour la réalisation et la diffusion de documents et supports, l'organisation de réunions publiques autour du projet et d'actions rassemblant les acteurs concernés, au premier rang desquels les habitants, pour la définition, la mise en oeuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain.

- Des ateliers collaboratifs avec les habitants des quartiers sous forme de workshop seront organisés dans les quartiers prioritaires. Il s'agira de concerter et de co-construire à l'échelle des opérations prévues dans le projet.
- Des balades urbaines seront également prévues et consisteront en une déambulation dans le quartier pour présenter le projet urbain, le confronter à l'expertise d'usage des habitants afin de l'affiner.
- Des petits ateliers collaboratifs en lien avec les écoles, le périscolaire et l'extra-scolaire, seront organisés afin d'informer mais également de co-construire certains aménagements (type aire de jeux…) avec les enfants du quartier.
- Des réunions publiques seront organisées avant et après validation du projet par l'ANRU, selon deux formats :
¬ À destination de tous les Avignonnais et parties prenantes : information globale sur le projet
¬ À l'échelle du projet d'ensemble à destination des habitants et acteurs locaux à l'échelle du quartier, information sur des aménagements prévus dans un quartier précis.

Dans le cadre du NPNRU, deux maisons des projets (fixe et itinérante) seront mises en œuvre afin d'assurer la co-construction du projet et le lien avec les habitants.

Pendant la mise en œuvre, la communication et l'information liées au chantier seront essentielle pour rendre acceptable les nuisances et accompagner le changement. La mobilisation du réseau d'acteurs locaux (mairies annexes, acteurs institutionnels ou associatifs) au fait de l'actualité du projet urbain sera entreprise et des échanges réguliers seront réalisés. Des supports écrits sont également édités avant et pendant la phase opérationnelle du projet urbain (exposition itinérante, plaquette de présentation du projet, journal du projet, flash info chantier, panneau de communication etc…).

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)	l'action intervient de manière indifférenciée sur les quartiers prioritaires éligibles au NPNRU : - le quartier Sud (d'intérêt national) - le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)
Commune de rattachement Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	1	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	50 000,00 €	25,00%	12 500,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**50 000,00 €**	**25,00%**	**12 500,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**12 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	50 000,00 €	montant TTC :	60 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	37 500,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	12 500,00 €		
	Total des co-financements :	50 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA GRAND AVIGNON	ACTIONS SUR LA PARTICIPATION ET LA CO-CONSTRUCTION DU PROJET URBAIN QUARTIER SUD
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-14-0003-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La participation et la coconstruction du projet urbain avec les habitants est un enjeu majeur car il contribue à une bonne appropriation du projet et à une prise en compte d'une expertise d'usage. il s'agira de dépenses pour la réalisation et la diffusion de documents et supports, l'organisation de réunions publiques autour du projet et d'actions rassemblant les acteurs concernés, au premier rang desquels les habitants, pour la définition, la mise en oeuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain.

- Des ateliers collaboratifs avec les habitants des quartiers sous forme de workshop seront organisés dans les quartiers prioritaires. Il s'agira de concerter et de co-construire à l'échelle des opérations prévues dans le projet.
- Des balades urbaines seront également prévues et consisteront en une déambulation dans le quartier pour présenter le projet urbain, le confronter à l'expertise d'usage des habitants afin de l'affiner.
- Des petits ateliers collaboratifs en lien avec les écoles, le périscolaire et l'extra-scolaire, seront organisés afin d'informer mais également de co-construire certains aménagements (type aire de jeux…) avec les enfants du quartier.
- Des réunions publiques seront organisées avant et après validation du projet par l'ANRU, selon deux formats :
¬ À destination de tous les Avignonnais et parties prenantes : information globale sur le projet
¬ À l'échelle du projet d'ensemble à destination des habitants et acteurs locaux à l'échelle du quartier, information sur des aménagements prévus dans un quartier précis.

Dans le cadre du NPNRU, deux maisons des projets (fixe et itinérante) seront mises en œuvre afin d'assurer la co-construction du projet et le lien avec les habitants.

Pendant la mise en œuvre, la communication et l'information liées au chantier seront essentielle pour rendre acceptable les nuisances et accompagner le changement. La mobilisation du réseau d'acteurs locaux (mairies annexes, acteurs institutionnels ou associatifs) au fait de l'actualité du projet urbain sera entreprise et des échanges réguliers seront réalisés. Des supports écrits sont également édités avant et pendant la phase opérationnelle du projet urbain (exposition itinérante, plaquette de présentation du projet, journal du projet, flash info chantier, panneau de communication etc…).

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
le quartier Sud (d'intérêt national)	l'action intervient de manière indifférenciée sur les quartiers prioritaires éligibles au NPNRU : - le quartier Sud (d'intérêt national) - le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)
Commune de rattachement	
Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	1	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	83 000,00 €	25,00%	20 750,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**83 000,00 €**	**25,00%**	**20 750,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**20 750,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	83 000,00 €	montant TTC :	99 600,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	62 250,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	20 750,00 €		
	Total des co-financements :	83 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA GRAND AVIGNON	EQUIPE PROJET GRAND AVIGNON PRIN
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6999999-14-0003-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Au titre du statut de porteur du projet NPNRU, le Grand Avignon s'est doté des ressources humaines et s'est organisé de manière à répondre aux enjeux et à l'ambition du projet. Un service renouvellement urbain directement rattaché à la direction générale des services a été créé courant 2016. Aujourd'hui, ce service compte 4 personnes : un responsable de service (directeur de projet), une cheffe de projet, une coordinatrice de GUSP et d'accompagnement du projet, une gestionnaire financière et administrative. Le directeur de projet est positionné sur la conduite et les aspects de coordination stratégique avec la Ville et l'ensemble des partenaires financiers. La cheffe de projet est mobilisée notamment sur l'ensemble des aspects du projet ayant trait au logement (relogement, reconstitution de l'offre, opérations des bailleurs sur le patrimoine social, habitat privé...). La coordinatrice de GUSP et d'accompagnement du projet travaille sur le volet participation des habitants, la mobilisation des partenaires intervenant sur le "soft" dans les quartiers et le développement d'actions nécessaires à l'accompagnement et au bon déroulement du projet, le suivi de la clause d'insertion, la GUSP. La gestionnaire financière et administrative gère le volet financier, administratif et les saisies Agora, apporte un appui dans les missions de l'équipe projet, est mobilisée sur les ateliers de concertation avec les conseils citoyens, les balades urbaines, et peut être amenée à représenter le chef du service en cas de besoin.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
le quartier Sud (d'intérêt national) le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)	l'équipe de projet intervient de manière indifférenciée sur les deux quartiers prioritaires éligibles au NPNRU : - le quartier Sud (d'intérêt national) - le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
1 directeur de projet	115 000,00	100%	84 mois	
1 coordinateur GUSP	95 000,00	100%	84 mois	
1poste chef de projet	115 000,00	100%	84 mois	
Nombre d'ETP moyen par an	3,00			

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	2 275 000,00 €	50,00%	1 137 500,00 €
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**2 275 000,00 €**	**50,00%**	**1 137 500,00 €**
TOTAL SUBVENTION :			**1 137 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 275 000,00 €	montant TTC :	2 275 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	1 137 500,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 137 500,00 €		
	Total des co-financements :	2 275 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA GRAND AVIGNON	HISTOIRE ET MÉMOIRE QUARTIER SAINT CHAMAND
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084004-14-0003-007

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Conformément à la loi Lamy, les collectivités s'engagent à valoriser l'histoire et la mémoire des habitants des quartiers prioritaires.Plusieurs actions ont déjà été entreprises (dans les quartiers de Reine Jeanne, Louis Gros et Croix des Oiseaux). Dans le cadre spécifique du NPNRU, l'exposition « Mémoires en partage » lancée fin 2017 par le Grand Avignon, en partenariat avec les Archives Municipales valorisent les souvenirs d'habitants des quartiers prioritaires. A la veille de grandes transformations urbaines, cette exposition sous forme de monographies (récit de vie) a pour objectif de capter la parole d'habitants, de valoriser cette histoire et mémoire collective. Cette exposition interquartiers a pour vocation à être itinérante (dans les quartiers prioritaires et hors), comme un souhait d'exporter les souvenirs de ces quartiers.
Le budget lié à cette action servira à la constitution d'archives filmographiques et documentaires, l'organisation d'expositions, le développement d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et de la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain, en lien avec les habitants.
Des balades urbaines racontant l'histoire et le devenir des quartiers seront organisées, et également des ateliers d'écriture, lancement de la « grande collecte » de photos et objets anciens, du théâtre immersif, etc. dans un objectif de valoriser la parole des habitants.

Un partenariat avec des enseignants-chercheurs de l'Université et des historiens est également envisagé.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)	L'action intervient de manière indifférenciée sur les quartiers prioritaires éligibles au NPNRU : - le quartier Sud (d'intérêt national) - le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)
Commune de rattachement Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet		Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	1

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	50 000,00 €	25,00%	12 500,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**50 000,00 €**	**25,00%**	**12 500,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**12 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	50 000,00 €	montant TTC :	60 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	37 500,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	12 500,00 €		
	Total des co-financements :	50 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA GRAND AVIGNON	HISTOIRE ET MÉMOIRE QUARTIER SUD
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-14-0003-008

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Conformément à la loi Lamy, les collectivités s'engagent à valoriser l'hiStoire et la mémoire des habitants des quartiers prioritaires.
Plusieurs actions ont déjà été entreprises (dans les quartiers de Reine Jeanne, Louis Gros et Croix des Oiseaux). Dans le cadre spécifique du NPNRU, l'exposition « Mémoires en partage » lancée fin 2017 par le Grand Avignon, en partenariat avec les Archives Municipales valorisent les souvenirs d'habitants des quartiers prioritaires. A la veille de grandes transformations urbaines, cette exposition sous forme de monographies (récit de vie) a pour objectif de capter la parole d'habitants, de valoriser cette histoire et mémoire collective.
Cette exposition interquartiers a pour vocation à être itinérante (dans les quartiers prioritaires et hors), comme un souhait d'exporter les souvenirs de ces quartiers.
Le budget lié à cette action servira à la constitution d'archives filmographiques et documentaires, l'organisation d'expositions, le développement d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et de la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain, en lien avec les habitants.
Des balades urbaines racontant l'histoire et le devenir des quartiers seront organisées, et également des ateliers d'écriture, lancement de la « grande collecte » de photos et objets anciens, du théâtre immersif, etc. dans un objectif de valoriser la parole des habitants.

Un partenariat avec des enseignants-chercheurs de l'Université et des historiens est également envisagé.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
le quartier Sud (d'intérêt national)	L'action intervient de manière indifférenciée sur les quartiers prioritaires éligibles au NPNRU : - le quartier Sud (d'intérêt national) - le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)
Commune de rattachement Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet		Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	1

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	83 000,00 €	25,00%	20 750,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**83 000,00 €**	**25,00%**	**20 750,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**20 750,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	83 000,00 €	montant TTC :	99 600,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	62 250,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	20 750,00 €		
	Total des co-financements :	83 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA GRAND AVIGNON	MARKETING TERRITORIAL
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6999999-14-0003-006

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Les quartiers prioritaires impactés par le NPNRU sont confrontés à une image dégradée qui les stigmatisent et va à l'encontre de la dynamique de Renouvellement urbain qui est engagée. Il est donc nécessaire d'engager une démarche favorisant la promotion et l'attractivité de ces quartiers. Une agence spécialisée dans les questions de marketing territorial sera mandatée pour une durée de 5 semestres.
Après une phase de diagnostic, l'agence devra proposer un plan d'actions valorisant les atouts des quartiers, l'organisation d'évènements, la promotion du projet urbain et une stratégie globale intégrant l'amélioration de la E-Réputation.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
le quartier Sud (d'intérêt national) le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)	l'action intervient de manière indifférenciée sur les quartiers prioritaires éligibles au NPNRU : - le quartier Sud (d'intérêt national) - le quartier Saint Chamand (d'intérêt national)
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	100 000,00 €	50,00%	50 000,00 €
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**100 000,00 €**	**50,00%**	**50 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**50 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	100 000,00 €	montant TTC :	120 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	50 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	50 000,00 €		
	Total des co-financements :	100 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	ETUDE D'OPTIMISATION DU RESEAU DE CHALEUR
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6999999-14-0002-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Dans le cadre d'une étude sur la transition énergétique des quartiers NPRU, confiée à Inddigo, dans le cadre du protocole de préfiguration, 4 réseaux chaleur gaz ont été mis en exergue. Ces réseaux de chaleurs privés desservent principalement des logements sociaux. Le réseau du triennal dans les quartiers sud (secteurs rocade et croix des oiseaux) est géré par une AFUL. Au regard du nombre de démolitions réalisées dans le cadre du projet, ce réseau va être déstabilisé économiquement et techniquement.

L'étude a démontré que ces réseaux permettaient de maintenir un prix de la chaleur très attractif dans des quartiers en difficultés et qu'il pouvait offrir la possibilité pour ces quartiers de bénéficier massivement d'une énergie renouvelable si la bascule énergétique se faisait.

Dans cette seconde étude, financée dans le PRIN, il s'agira de confier une mission à un AMO pour accompagner les maitres d'ouvrage de 3 réseaux de chaleur situés sur la Commune d'Avignon dans un programme d'extension, de verdissement du mix énergétique (100 % gaz actuellement) et de changement de portage juridique dans le but d'ouvrir ces réseaux privés à un maximum de clients potentiels en proposant une énergie renouvelable à prix compétitif.

Ce réseau sera raccordé au 1er ilot de la ZAC Joly Jean (Programme Eiffage Immo/PC en instruction) et à quelques équipements publics (école des olivades, école de la Trillade) voire à des copropriétés. Il pourrait également faire l'objet d'un raccordement avec le réseau de chaleur des Grand Cyprès (Bailleur Erilia).

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV multisite National	
Commune de rattachement	
Quartier de rattachement de l'opération	
66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	80 000,00 €	50,00%	40 000,00 €
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**80 000,00 €**	**50,00%**	**40 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**40 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	80 000,00 €	montant TTC :	96 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	40 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	40 000,00 €		
	Total des co-financements :	80 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération de relogement avec minoration de loyer du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
GRAND DELTA HABITAT	MINORATION DE LOYER RELOGEMENT MENAGES ST CHAMAND
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084004-15-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
forfaits de minoration de loyer destinés au relogement des ménages

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (Si nécessaire, annexer un document cartographique)
	La minoration des loyers pourra être proposés après étude des dossiers en lien avec la MOUS
Commune	
Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projets

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :
Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :

Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	Idtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition de 40 logements locatifs sociaux GDH - St Chamand	726-6084004-21-0002-001	40	6
		Total	**40**	**6**

Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :	15%	Pour mémoire,le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :	
Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain			
Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):			

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Nombre de ménages relogés	Montant de subvention forfaitaire
T1/T2	1 ménage(s)	2 000,00 €
T3	5 ménage(s)	30 000,00 €
T4/T5 et +		
Total	**6 ménage(s)**	**32 000,00 €**
Majoration pour Excellence :		
Montant de subvention retenu		**32 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : *Correspondant à la somme des aides pour minoration de loyer*	montant HT :	32 000,00 €	montant TTC :	32 000,00 €

Co-financements:
Uniquement pour les aides pour minoration de loyer (hors fonds-propres)

VILLE :	
EPCI :	
DEPARTEMENT :	
REGION :	
BAILLEUR :	
CDC :	
EUROPE :	
ANAH :	
AUTRE :	
ANRU :	32 000,00 €
Total des co-financements :	32 000,00 €

Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €
	dont PRET CDC :	
	dont PRET BONIFIE AL :	

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération de relogement avec minoration de loyer du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Relogement avec minoration
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6999999-15-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Relogement des locataires concernés :
1 - Pour le QPV Quartier de Saint-Chamand, sur la base du synotique réalisé, nous avons retenu 13 bénéficiaires concernés par la démolition du bat A11 et la démolition des deux tours (bâtiments E et F).
2 - Pour le QPV Monclar - Champfleury Rocade Sud Barbière Croix des Oiseaux, le calcul du nombre de minorations de loyers (91 ménages potentiellement bénéficiaires) : environ 20% des 462 ménages à reloger liés aux démolitions de Mistral Habitat sur ce QPV + 12 ménages liés aux restructurations typologiques de MH durant le temps du PRIN, soit 471 ménages.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (Si nécessaire, annexer un document cartographique)
Grand Avignon	
Commune	
0	
Quartier de rattachement de l'opération	
66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projets

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :
Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :

Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	Idtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	DEMOLITION Pierre et Marie	726-6084004-21-0001-008	83	13
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition MH QPV Monclar	726-6084004-21-0001-001	462	91
Requalification de LLS	Requalification de logements -	726-6084002-33-0001-005	12	2
		Total	**557**	**106**

Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :	19%	Pour mémoire,le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :	
Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain	15%		
Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):	Mistral Habitat ; Grand Delta Habitat ; Erilia ; autres organismes.		

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	15 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Nombre de ménages relogés	Montant de subvention forfaitaire
T1/T2	23 ménage(s)	46 000,00 €
T3	57 ménage(s)	342 000,00 €
T4/T5 et +	26 ménage(s)	208 000,00 €
Total	**106 ménage(s)**	**596 000,00 €**
Majoration pour Excellence :		
Montant de subvention retenu		**596 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : *Correspondant à la somme des aides pour minoration de loyer*	montant HT :	596 000,00 €	montant TTC :	596 000,00 €
Co-financements: *Uniquement pour les aides pour minoration de loyer (hors fonds-propres)*	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	596 000,00 €		
	Total des co-financements :	596 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération de relogement avec minoration de loyer du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
ERILIA	Minoration de loyer - Relogement ménages 8 lgts Grands Cyprès
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-15-0003-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Relogement des ménages du 7 place Alexandre de rhodes (Grand Cyprès) en vue de la démolition partielle à hauteur de 8 logements sur 535 (avec intervention sur le réseau de chauffage + reprise ITE des pignons suite à démolition) pour répondre aux orientations urbaines du projet : désenclavement, maillage urbain avec création de voie mode doux, création d'îlots résidentiels...

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (Si nécessaire, annexer un document cartographique)
Grand Cyprès	
Commune	
Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des O	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projets

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :
Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :

Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	Idtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition partielle - Les Grands Cyprès - 8 logements		11	2
		Total	**11**	**2**

Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :	18%	Pour mémoire,le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :	
Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain	15%		

Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):	Principaux bailleurs locaux : Grand Delta Habitat Mistral Habitat Et tout autre bailleur signataire du Protocole relogement.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Nombre de ménages relogés	Montant de subvention forfaitaire
T1/T2		
T3	1 ménage(s)	6 000,00 €
T4/T5 et +	1 ménage(s)	8 000,00 €
Total	**2 ménage(s)**	**14 000,00 €**
Majoration pour Excellence :		
Montant de subvention retenu		**14 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : montant HT : 14 000,00 € montant TTC : 14 000,00 €

Correspondant à la somme des aides pour minoration de loyer

Co-financements:

Uniquement pour les aides pour minoration de loyer (hors fonds-propres)

VILLE :	
EPCI :	
DEPARTEMENT :	
REGION :	
BAILLEUR :	
CDC :	
EUROPE :	
ANAH :	
AUTRE :	
ANRU :	14 000,00 €
Total des co-financements :	14 000,00 €

Dont prêts :

TOTAL PRETS :	- €
dont PRET CDC :	
dont PRET BONIFIE AL :	

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération de relogement avec minoration de loyer du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
ERILIA	Minoration de loyer - Relogement ménages Trillade
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-15-0003-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Relogement des ménages de la Trillade en vue de la démolition du bâtiment bas (63 logements).

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (Si nécessaire, annexer un document cartographique)
La Trillade	
Commune	
Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des O	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projets

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :
Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :

Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	Idtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition partielle - La Trillade bâtiment bas - 63 logements		73	12
		Total	**73**	**12**

Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :	16%	Pour mémoire,le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :	
Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain	15%		

Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):	Principaux bailleurs locaux : Grand Delta Habitat Mistral Habitat Et tout autre bailleur signataire du Protocole relogement.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Nombre de ménages relogés	Montant de subvention forfaitaire
T1/T2	3 ménage(s)	6 000,00 €
T3	5 ménage(s)	30 000,00 €
T4/T5 et +	4 ménage(s)	32 000,00 €
Total	**12 ménage(s)**	**68 000,00 €**
Majoration pour Excellence :		
Montant de subvention retenu		**68 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : *Correspondant à la somme des aides pour minoration de loyer*	montant HT :	68 000,00 €	montant TTC :	68 000,00 €
Co-financements: *Uniquement pour les aides pour minoration de loyer (hors fonds-propres)*	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	68 000,00 €		
	Total des co-financements :	68 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Démolitions de logements sociaux - Alizé
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-21-0001-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Il s'agit de la première démolition du secteur Olivades, le cœur de projet, au pied de la station de tramway. Cette opération est donc un moteur du changement d'image et de fonctionnement de l'ensemble du secteur Olivades. Les terrains libérés devraient accueillir des programmes mixtes de diversification d'habitat, de relocalisation de surfaces commerciales et d'équipements publics (salle municipale de la Cabrière).
Sa démolition devra comporter un volet important de gestion de la période de vacance du bâtiment, afin d'éviter une image de bâtiment désaffecté en pied de tramway. Les protections anti-squats devront se faire discrètes et de qualité, une occupation provisoire du bâtiment est à l'étude.
Le bâtiment étant connecté au réseau de chauffage collectif, les pertes de consommations seront affectées à l'opération, afin de ne pas pénaliser les habitants restants.
Sur cette opération également, les coûts de démolition ont dû être majorés du fait des éléments décrits plus hauts et des conséquences des travaux sur le réseau de chauffage collectif qui dessert l'ensemble du quartier. Les dessertes devront en effet être modifiées, des sous-stations supprimées au sein de cette résidence qui est en partie conservée.
De plus, la remise en état du terrain de manière provisoire, en pied de station de tramway, devra faire l'objet d'une attention particulière, avec une réflexion sur des aménagements provisoires pour ne pas risquer une dégradation de l'image du secteur par un espace délaissé.
Enfin, plusieurs locaux de pied d'immeuble accueillent des activités commerciales ou de service et les constructions de locaux adhoc dans le projet ne se feront immédiatement. Des besoins de réimplantation ailleurs de prise en charge de frais d'éviction sont donc à prévoir.
L'avis CE du 19 juillet 2018 a acté la majoration du taux de financement de l'ANRU à 100%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN 623/HN303/HN307	Adresses concernées : 2/4/6/8/10/12 rue Paul Pamard; 1/3/5/7 rue Noël Hermitte ; 15 bis et 15 ter avenue de la Cabrière
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	HN 623, HN 306, HN 307
Période de construction des bâtiments à démolir :	1975		
Nombre de LLS concernés :	162	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	terrain cédé à la ville en vue d'une opération d'aménagement et d'une cession de droit à batir à Action Logement services
Nombre de ménages à reloger :	168		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	6 locaux économiques	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1999, 7333 €TTC /logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	oui	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :		Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	présentation du projet en Conseil de Concertation locative le 18 avril 2018 et 3 juin 2019

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	7 833 782,30 €
Montant des recettes retenues :	29 805,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**7 803 977,30 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**7 803 977,30 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 833 782,30 €	montant TTC :	7 833 782,30 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	29 805,00 €		
	ANRU :	7 803 977,30 €		
	Total des co-financements :	7 833 782,30 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Démolitions de logements sociaux - la Bise
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084004-21-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Démolition liée au changement de fonctionnement et d'image de l'entrée de quartier, au pied du terminus de tramway. Cette démolition devrait permettre de libérer un foncier affecté en grande partie à l'esplanade du stade nautique, et également pouvant accueillir une construction à ce stade non définie (logements libres / commerces ...). Phasée en fin de projet, pour des raisons d'organisation des relogements à l'échelle du NPRU, le relogement risque d'être complexe au vu du nombre de petits logements démolis sur cette tour qui seront difficile à retrouver sur le reste du parc de logements sociaux, plutôt composés de moyens et grands logements.
La tour comporte aujourd'hui un local d'activité de santé, un médecin y est implanté au premier étage. Sa relocalisation sur le quartier devra être étudiée, sa clientèle étant plutôt locale.
Le surcoût de démolition s'explique par la complexité de l'opération de démolition localisée à 1 mètre de la station de tramway, nécessitant pour cette tour de 11 étages la mise en place de mesures de sécurisation adhoc, et d'un chantier contraint pour éviter d'endommager la station à proximité. Elle devra également s'accompagner d'une gestion du chantier attentive à la qualité de la gestion urbaine de cette proximité du terminus du tramway et aux circulations piétonnes.
L'autre tour, identique à celle-ci, sera réhabilitée et résidentialisée.
L'avis CE du 19 juillet 2018 a acté la majoration du taux de financement de l'ANRU à 100%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
ES153	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	ES153
Période de construction des bâtiments à démolir :	1977		
Nombre de LLS concernés :	53	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	un terrain à aménager
Nombre de ménages à reloger :	56		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	1	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	oui, un cabinet médical	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	oui	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	présentation du projet en Conseil de Concertation locative le 18 avril 2018 et 3 juin 2019

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	3 093 352,00 €
Montant des recettes retenues :	6 180,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**3 087 172,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**3 087 172,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 093 352,00 €	montant TTC :	3 093 352,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	6 180,00 €		
	ANRU :	3 087 172,00 €		
	Total des co-financements :	3 093 352,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Démolitions de logements sociaux - Mistral
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-21-0001-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Démolitions de plusieurs cages d'escaliers permettant l'ouverture de la résidence, sa dédensification et la création de voirie interne traversant le quartier. Le terrain libéré par les démolitions sera affecté à de la création d'espaces publics et une voierie traversante entre l'avenue de la Cabrière et celle de la Grenade entrouverte, à vocation de liaison douce interquartier.
Deux cages d'escalier devraient être à moitié démolies, permettant aux parties restantes d'être restructurées en petits logements.
Les démolitions partielles de bâtiment occasionnent des travaux de cloisonnement de réseaux, et en particuleir des réseaux de chauffage en vides sanitaires, significatifs et coputeux. Par ailleurs, le projet urbain prévoit une démolition partielle de la chaufferie située à l'arrière de la tour du 11 Grenade Entrouverte qui implique des dévoiements de réseaux et une probable modification du transformateur EDF, opérations occasionnant un surcoût d'opération significatif.
L'avis CE du 19 juillet 2018 a acté la majoration du taux de financement de l'ANRU à 100%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN183 ; HN619	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	HN183 ; HN619
Période de construction des bâtiments à démolir :	1965		
Nombre de LLS concernés :	29	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	création d'espaces publics
Nombre de ménages à reloger :	28		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1992, 7622 €/logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	non	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	oui	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	présentation du projet en Conseil de Concertation locative le 18 avril 2018 et 3 juin 2019

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 686 540,32 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 686 540,32 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**1 686 540,32 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 686 540,32 €	montant TTC :	1 686 540,32 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	1 686 540,32 €		
	Total des co-financements :	1 686 540,32 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Démolitions de logements sociaux - le Ponant
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-21-0001-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Démolition d'un bâtiment qui aujourd'hui ferme une cour intérieur d'immeuble afin de créer un espace public de proximité et d'élargir la circulation, d'y ajouter des stationnements, et d'améliorer la tranquillité de la rue Valayer.
Les montants des coûts de démolition intègrent un poste très significatif à hauteur de 800 000 euros (chiffrés par l'entreprise en charge du réseau de chaleur) car le bâtiment à démolir accueille dans son vide sanitaire un tronçon du réseau primaire de chauffage qui dessert l'ensemble du quartier de la Rocade Sud. Un dévoiement du réseau de chauffage primaire constitue un poste de dépenses très significatif et devra s'organsier hors période de chauffe, proablement en anticipation du phasage de la démoliiton. Par ailleurs, une sous-station en pignon de bâtimennt doit être démolie dans le projet urbain, et déplacée, ceci occasionne également des coûts non négligeables.
Ces interventions sur le réseau de chauffage urbain sont indispensables pour assurer un raccordement continu de tout le reste de la résidence du Ponant non démolie.
Les autres bâtiments du Ponant seront traités par des réhabilitations et des résidentialisations.

L'avis CE du 19 juillet 2018 a acté la majoration du taux de financement de l'ANRU à 100%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN606	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	HN606
Période de construction des bâtiments à démolir :	1968		
Nombre de LLS concernés :	28	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	terrain à aménager
Nombre de ménages à reloger :	21		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1995, 9108 €TTC/logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	non	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	oui	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	présentation du projet NPRU auprès du Conseil de concertation locative le 18 avril 2018 et du 3 juin 2019

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 039 056,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**2 039 056,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**2 039 056,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 039 056,00 €	montant TTC :	2 039 056,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	2 039 056,00 €		
	Total des co-financements :	2 039 056,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	DEMOLITION Pierre et Marie CURIE ENTREE A et TOURS E & F
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084004-21-0001-008

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Ces démolitions participent à la diversification des types de logements dans le quartier Saint-Chamand afin de diminuer la très forte présence de Logements locatifs sociaux.
La première phase de démolition concerne une cage d'escalier du bâtiment A, démolition afin de donner à l'espace publmic et à la traversée Nord-Sud du quartier créée des dimentions généreuses et une lisibilité adéquate.
La localisation de l'emprise foncière concernée par les démolitions des deux tours en bordure de quartier, à proximité de l'école et le long de l'avenue Coubertin en fait un espace sur lequel Action Logement a identifié un enjeu et un potentiel de diversification. La forme urbaine de tours posées sur de l'espace public sera entièrement revue.

L'avis CE du 19 juillet 2018 a acté la majoration du taux de financement de l'ANRU à 100%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
ES 4 / ES 5 / ES 9	Adresses concernées : 11, avenue Pierre de Coubertin ; 1, rue André Gide ; 1, rue Romain Rolland
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	ES 4 ; ES 5 ; ES 9
Période de construction des bâtiments à démolir :	1978		
Nombre de LLS concernés :	86	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Cession des la parcelle à la ville d'avignon avant retrocession à Action Logement
Nombre de ménages à reloger :	83		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Boxes de stationnement	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	oui, étude bâtimentaire à venir.	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	présentation du projet en Conseil de Concertation locative le 3 juin 2019

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	11 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	3 975 037,27 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**3 975 037,27 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**3 975 037,27 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 975 037,27 €	montant TTC :	3 975 037,27 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	3 975 037,27 €		
	Total des co-financements :	3 975 037,27 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Démolitions de logements sociaux - la Tramontane
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-21-0001-006

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Il s'agit de démolitions partielles de cages d'escalier permettant de dissocier au sein du grand ensemble la Tramontane plusieurs résidences, limitant les effets de recoins dans des bâtiments qui serpentent le long de la Rocade. De plus, les démolitions partielles devraient améliorer les perspectives visuelles et les percées le long de l'avenue, afin d'améliorer la concentration d'espaces publics de qualité. Le nombre de grands logements devrait à cette occasion diminuer, avec des cages d'escaliers entièrement composées de T5-T6. Un des bâtiments (Coupo Santo) symbolise les difficultés de la résidence avec la concentration de trafics et de dégradations dans le halls que plusieurs campagnes de sécurisation, vidéo-protection et partenariat avec la Police n'ont pu permettre de résoudre. La démolition permettra de modifier le fonctionnement de ce secteur. Le coût de démolition intègre un surcoût important lié aux modification du réseau de chaleur à hauteur de 138 750 euros induites par les démolitions.

L'avis CE du 19 juillet 2018 a acté la majoration du taux de financement de l'ANRU à 100%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HO510/HN205	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	HO510, HN205
Période de construction des bâtiments à démolir :	1965		
Nombre de LLS concernés :	37	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	espaces publics
Nombre de ménages à reloger :	41		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1994, 8125 €/logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	non	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	oui	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	présentation du projet en Conseil de Concertation locative le 18 avril 2018 et 3 juin 2019

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 110 038,58 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**2 110 038,58 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**2 110 038,58 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 110 038,58 €	montant TTC :	2 110 038,58 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	2 110 038,58 €		
	Total des co-financements :	2 110 038,58 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
ERILIA	Démolition partielle - La Trillade bâtiment bas - 63 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-21-0003-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Démolition partielle de l'ensemble résidentiel La Trillade, impactant le bâtiment bas de 63 logements (maintien de la tour de 39 logements). Il s'agit de répondre aux orientations urbaines du projet, qui cible sur ce secteur le développement d'un pôle à dominante économique en accroche du boulevard urbain et au niveau de l'arrêt du futur tramway.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Rue Comté de Grignan - Rue Joseph de Montgolfier	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	
Période de construction des bâtiments à démolir :	1967		
Nombre de LLS concernés :	63	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	terrain à aménager
Nombre de ménages à reloger :	73		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Diagnostic prévu , non réalisé ce jour	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	réunion publique organisée le 9 avril 2019 lors du lancement de la mission de relogement

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	11 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	4 514 240,00 €
Montant des recettes retenues :	21 000,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**4 493 240,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**80,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**3 594 592,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 520 430,73 €	montant TTC :	4 940 749,28 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	904 838,73 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	21 000,00 €		
	ANRU :	3 594 592,00 €		
	Total des co-financements :	4 520 430,73 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Démolitions de logements sociaux - Ventoureso tranche 1
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-21-0001-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La résidence Ventoureso est la seule construite seloin un schéma d'urbanisme sur dalle, avec un parking sous dalle insécure, des circulations piétonnes peu lisibles et inconfortables, un paysage assez carcéral de grilles omniprésentes.
La démolition de la première tranche de la résidence Ventoureso vise à libérer le foncier nécessaire pour réaliser les opérations de construtions d'équipements publics et d'activité afin de les déplacer avant démolition (Poste et salle municipale de la Cabrière). La démolition de la résidence en 2 tranches nécessite des aménagement provisoires d'accès pour la partie sud de la résidence qui doivent être maintenus deux ans supplémentaires, avec des dévoiements de réseaux, un confortement du bâtiment existant, une dissociation des usages permettant au habitants de la partie sud de la résidence de continuer à vivre décemment et de bénéficier de services cohérents jusqu'à la phase ultérieure de démolition. Ces travaux s'avèrent conséquents, avec un surcoût induit par la démolition de la résidence en 2 tranches éloignées d'environ 3 ans.
Le relogement des habitants de cette résidence risque d'être plus délicat que d'autres résidences de grand ensemble : les logements y sont agréables, avec des terrasses, des organsiations en duplex, et un sentiment de ne pas habiter dans un grand ensemble. Les exigences des locataires y seront donc très probalement plus importantes et difficiles à atteindre.

L'avis CE du 19 juillet 2018 a acté la majoration du taux de financement de l'ANRU à 100%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN357	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	HN357
Période de construction des bâtiments à démolir :	1978		
Nombre de LLS concernés :	59	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	terrain à aménager et espaces publics
Nombre de ménages à reloger :	60		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	1	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	2005, 7913 €TTC/logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	local médical	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	oui	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	présentation du projet en Conseil de Concertation locative le 18 avril 2018 et 3 juin 2019

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	3 191 992,74 €
Montant des recettes retenues :	46 380,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**3 145 612,74 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**3 145 612,74 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 191 992,74 €	montant TTC :	3 191 992,74 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	46 380,00 €		
	ANRU :	3 145 612,74 €		
	Total des co-financements :	3 191 992,74 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Démolitions de logements sociaux - la Ventoureso - tranche 2
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-21-0001-007

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La résidence Ventoureso est la seule construite seloin un schéma d'urbanisme sur dalle, avec un parking sous dalle insécure, des circulations piétonnes peu lisibles et inconfortables, un paysage assez carcéral de grilles omniprésentes.
La démolition de la deuxième tranche de la résidence Ventoureso, sa partie sud, vise à libérer le foncier nécessaire pour réaliser à terme, des opérations de diversification d'habitat au sud du secteur des Olivades, le coeur de projet : accession à la propriété, locatif libre ... La première partie du bâtiment aura été démolie avant le début du relogement des habitants de la seconde tranche, afin d'assurer un phasage des relogements réaliste.

Le relogement des habitants de cette résidence risque d'être plus délicat que d'autres résidences de grand ensemble : les logements y sont agréables, avec des terrasses, des organsiations en duplex, et un sentiment de ne pas habiter dans un grand ensemble. Les exigences des locataires y seront donc très probalement plus importantes et difficiles à atteindre.
L'avis CE du 19 juillet 2018 a acté la majoration du taux de financement de l'ANRU à 100%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN409	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	HN409
Période de construction des bâtiments à démolir :	1978		
Nombre de LLS concernés :	87	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Cession de parcelle à la ville d'avignon avant retrocession à Action Logement
Nombre de ménages à reloger :	88		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	1	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	2005, 7913 €TTC/logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	oui, cabinet médical	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	présentation du NPRU en Conseil de Concertation locative le 18 avril 2018
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	oui	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	présentation du projet en Conseil de Concertation locative le 18 avril 2018 et 3 juin 2019

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	11 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	5 173 875,50 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**5 173 875,50 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**5 173 875,50 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	5 173 875,50 €	montant TTC :	5 173 875,50 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	5 173 875,50 €		
	Total des co-financements :	5 173 875,50 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
GRAND DELTA HABITAT	Démolition de 40 logement locatifs sociaux GDH - St Chamand
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084004-21-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La Résidence St-Chamand va enfin pouvoir bénéficier d'un programme complet de restructuration, visant à en changer profondemment l'image, le confort d'usage et in fine l'attractivité :

- 40 logements vont être démolis (deux fois deux entrées sur le bâtiment A et sur le bâtiment B) permettant la dédensification, la création d'ouvertures, et cassant sa linéarité architecturale marquée. Le foncier libéré sera retrocéder à la Ville pour création d'espaces publics et circulations douces notamment.

- 232 logements seront requalifiés (réhabilitation thermique lourde avec changement de classe énergétique D-/C+) accompagnés par la création d'ilots résidentiels suite à rétrocession foncière Ville / Bailleur (résidentialisation)

- 88 logements répartis en 5 petits collectifs seront proposés progressivement à la vente (dans une recherche d'une mixité de statuts d'occupation et de parcours résidentiel)

Cette restructuration ambitieuse accompagnera ainsi l'arrivée du Tram du Grand Avignon, ainsi que la requalification du Parc des Sports et son complexe aquatique par la Ville.

Elle s'inscrit dans le prolongement des efforts conséquents de renouvellement urbain portés par la Coopérative Grand Delta Habitat, grâce aux deux requalifications exemplaires déjà réalisées en marge du quartier (La Barbière et Coubertin), soit plus de 570 logts dont l'image, la qualité et l'attractivité ont été radicalement améliorées.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
15/17 av Paul Claudel et 23/25 rue St Exupéry 84000 Avignon	f annexe convention
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	000ES134, 000ES140
Période de construction des bâtiments à démolir :	1972		
Nombre de LLS concernés :	40	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Retrocession Ville : espaces publics, circulations douces
Nombre de ménages à reloger :	40		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	1	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	1 local associatif	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Chiffrage en cours	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Réunion générale d'information sur le projet NPRU aupr-ès des habitants du quartier par le Grand Avignon

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 133 670,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**2 133 670,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**80,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**1 706 936,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 133 670,00 €	montant TTC :	2 398 670,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	426 734,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	1 706 936,00 €		
	Total des co-financements :	2 133 670,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
ERILIA	Démolition partielle - Les Grands Cyprès - 8 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-21-0003-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Démolition partielle d'une cage d'escalier, à hauteur de 8 logements sur 535 (avec intervention sur le réseau de chauffage + reprise ITE des pignons suite à démolition) pour répondre aux orientations urbaines du projet : désenclavement, maillage urbain avec création de voie mode doux, création d'îlots résidentiels. Il a été considéré dans le calcul des coûts de travaux la reprise des pignons de part et d'autre de la cage d'escalier démolie afin de renforcer la structure du batiment segmentée en deux. Il a été également pris en compte les coûts de dévoiement des réseaux de chaleur liés à la présence de la sous-station dans la cage d'escalier n°5,

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
7 place Alexandre de Rhodes	7 place alexandre de Rhodes 
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	
Période de construction des bâtiments à démolir :	1967		
Nombre de LLS concernés :	8	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espace public -voie mode doux
Nombre de ménages à reloger :	11		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	2015, 30 000 euros par logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Diagnostic en cours, non réalisés ce jour	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	843 160,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**843 160,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**80,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**674 528,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	843 160,00 €	montant TTC :	925 110,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	168 632,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	674 528,00 €		
	Total des co-financements :	843 160,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Opération d'aménagement - secteur Olivades
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-24-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'opération levier des Olivades s'inscrit de 2019 à 2026. Il s'agit d'une mise en oeuvre par phase technique successive, débutant par les actions de relogement, et de réhabilitation de la partie Sud de la Ventureso, et de réhabilitation de l'école des Olivades.

La réhabilitation et démolition partielle des Alizés Ouest, ainsi que les démolitions des Alizés Est, permettront une première opération neuve dans laquelle les commerces du centre commercial pourront déménager. Cette construction amorcera la configuration de la nouvelle place des Olivades. Son ouverture vers le Sud reliera par un parc public les premiers logements de la ZAC Joly Jean (1°Tranche).

Parallèlement c'est la démolition de la partie Nord de Ventureso et la construction de logements en lieu et place, qui accentueront l'ouverture du quartier vers l'Ouest.
La démolition du centre commercial des Olivades, les acquisitions des garages au Nord du boulevard, permettront d'achever la transformation du site en finalisant les dernières opérations neuves de logements.

Tout au long du processus d'enchainement de ces opérations tiroirs, les espaces publics, seront aménagés en cohérence avec l'avancement des différents chantiers.

Les autres opérations des bailleurs de requalification et résidensialisation sur leur patrimoine viendront compléter le dispositif en leur temps, ce qui accentuera l'attractivité générale du secteur.

Les Olivades représentent globalement une opération de renouvellement urbain, complète et entière. Il s'agit du démonstrateur de ce projet NPNRU dans ce qu'il suppose de mixité, de changement d'image, d'amélioration du cadre de vie, de parcours scolaires, d'équipements de proximité, de redynamisation commerciale, de développement durable, de gestion des circulations et des déplacements, et d'offre d'espace public.

En définive, les objectifs du projet :
- libérer du foncier pour permettre une diversification de l'offre de logement ;
- créer des continuités et un lien vers le projet de ZAC Joly Jean et le centre ville ;
- struturer une nouvelle polarité commerciale.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
	Le mode opératoire est indiqué à titre indicatif et pourra être modifié ultérieurement au fur et à mesure de l'avancement du projet. plan prévisionnel annexé à la FAT.
Commune de réalisation 84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en concession d'aménagement	Outil règlementaire :	DUP, ZAC, OAP
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Prix pratiqués actuellement dans les programmes neufs « Pinel » sur Avignon : entre 3000 et 3500 €/m² TTC. Ainsi, avec un taux de TVA à 5,5%, le prix de vente TTC pour l'acquéreur est de 2893 €/m², soit pour un T3 : 188 000 € environ. C'est un montant qui se situe dans les budgets moyens des ménages souhaitant acquérir leur logement, mais cela risque de rester trop élevé pour les classes modestes et pour les primo accédants (150 000 € de budget). La production neuve a été insuffisante jusqu'à maintenant pour répondre aux besoins en logements de la population (467 logements neufs par an en moyenne entre 2007 et 2016 alors que le PH préconise pour Avignon 600 logements par an en moyenne) ; Au vu des programmes de promotion immobilière en cours, environ 850 logements seront livrés sur 2 ans, entre 2017 et 2019.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Valorisation de 110 €/m² SDP pour de l'accession libre Valorisation de 100 €/m² SDP pour des activités commerciales
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Démolition de 10 maisons individuelles Démolition de garages Démolition d'un centre commercial désuet et paupérisé		

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention maximal :
Localisation :
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	12 112 935,42 €	
Montant des recettes retenues :	1 626 300,00 €	
Assiette subventionnable (déficit) :	**10 486 635,42 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**3 670 322,40 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	12 112 935,00 €	montant TTC :	14 386 270,80 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	6 816 312,60 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	1 626 300,00 €		
	ANRU :	3 670 322,40 €		
	Total des co-financements :	12 112 935,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Opération d'aménagement - contre-allée nord Rocade
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-24-0001-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La Ville souhaite s'engager dans un ambitieux programme de renouvellement urbain, portant notamment sur le secteur de la Rocade Charles de Gaulle où l'objectif est de désenclaver ce quartier fortement marqué par la difficulté de retour à l'emploi et la quasi-impossibilité de se déplacer sur la totalité de l'agglomération sans posséder de voiture.
Dans ce cadre, le réaménagement de la contre-allée Nord apparait comme un axe stratégique essentiel, symbole du devenir du quartier une fois renouvelé : un espace naturel circulé par les modes doux, connecté aux autres secteurs de la ville et de l'agglomération. Ainsi, le projet d'aménager une voie verte de 4m de large traduit l'ambition d'opérer ici un véritable changement de « culture », en priorisant les modes alternatifs à l'automobile et en réaménageant les abords par un traitement paysager de qualité, permettant sa réappropriation par les riverains et contribuant fortement au changement d'image du secteur.
Ce projet vise en outre à répondre aux enjeux identifiés dans ce secteur prioritaire au titre de la politique de la ville :
- Améliorer les espaces publics par l'apaisement de la circulation sur la rocade, actuellement véritable autoroute urbaine en configuration 2*2 voies auxquelles s'ajoutent les deux contre-allées.
- Agir en faveur de la santé publique en améliorant la qualité de l'air, particulièrement dégradée dans le secteur de la rocade Charles de Gaulle traversé par plus de 40 000 véhicules par jour, dont une part importante de poids lourds.
- Privilégier la mobilité « bas carbone » pour les déplacements utilitaires (domicile/travail/école) grâce à la sécurisation des usages « vélos, piétons » et le maillage de la ville par des aménagements de qualité, reliant entre eux nos différents pôles d'emplois, d'habitats et de loisirs.
- Assurer la parfaite complémentarité de ces aménagements avec le tramway dont la mise en œuvre est prévue au dernier trimestre 2019.

Ce projet est essentiel pour connecter cette zone d'habitat aux autres secteurs d'habitats, d'emplois et de loisirs du territoire, mais également pour connecter les différents secteurs de la Rocade entre eux via des aménagements paysagers de qualité.

Il viendra accompagner les réhabilitations des immeubles, l'évolution de la morphologie du bâti, les changements d'usage et participera pleinement au changement d'image de ce quartier marqué certes par ses difficultés sociales et sa pauvreté paysagère, mais également beaucoup par son caractère routier lié à la circulation de transit des poids lourds.

A ce titre la réalisation prochaine du premier tronçon de la LEO permettra le raccordement de la voie de contournement sud au rond point de Rognonas sera en parfaite adéquation avec les enjeux poursuivis par ce projet de transformation de la Rocade (quartier social de bord de voie rapide) en un quartier desservi par un boulevard civique en rocade ... bénéficiant d'équipements attractifs : écoles, bibliothèque, musée, stade nautique, plaine des sports ...

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
	Les secteur d'intervention est situé sur la contre allée Nord de la Rocade Charles de Gaulle, entre l'avenue de la Croix Rouge et l'avenue Saint Ruf.
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	permis d'aménager
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	ras	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	voie bas carbone	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention maximal :
Localisation :
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	3 263 150,00 €	
Montant des recettes retenues :		
Assiette subventionnable (déficit) :	**3 263 150,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**1 142 102,50 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 263 150,00 €	montant TTC :	3 824 150,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :	1 224 431,50 €		
	EPCI :	446 616,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :	450 000,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	1 142 102,50 €		
	Total des co-financements :	3 263 150,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE D'AVIGNON	**Intitulé de l'opération** Opération d'aménagement - secteur Monclar
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6084002-24-0001-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'opération vise à clarifier et sécuriser les abords de la copropriété du parc Saint Roch et à la désenclaver, dans la continuité des aménagements du PRU1 : désenclavement, définition d'espaces résidentiels lisibles, renforcement de la couverture végétale, et de la porosité ...

L'opération concerne ainsi la reprise du réseau viaire et du maillage piétonnier aux abords immédiats de la copropriété et interne à la copropriété, ainsi que la démolition de garages, et de la rotonde.

La résidentialisation du Parc St Roch, financée par l'Anah, traitera quant à elle de l'aménagement des unités résidentielles crées après scission par la création d'espaces commun en laissant une place plus importante au végétal.

A noter que l'intervention sur ce secteur fait partie d'un projet global : la copropriété fera l'objet de travaux de réhabilitation dans la cadre d'un plan de sauvegarde.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Le mode opératoire est indiqué à titre indicatif et pourra être modifié ultérieurement au fur et à mesure de l'avancement du projet. plan prévisionnel annexé à la FAT.
Commune de réalisation 84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en concession d'aménagement	Outil règlementaire :	Etudes de maitrise d'oeuvre externalisées Permis d'aménager à l'étude
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	plan annexé
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	rien à signaler	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	voies publiques, espaces publics
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	garages à démolir et la rotonde		

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention maximal :
Localisation :
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	3 640 404,54 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**3 640 404,54 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**1 274 141,59 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 640 404,00 €	montant TTC :	4 324 155,80 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 366 262,41 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	1 274 141,59 €		
	Total des co-financements :	3 640 404,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Opération d'aménagement - secteur Médiathèque
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-24-0001-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

De 2019 à 2023 vont s'enchainer les modifications par et autour de la médiathèque et de sa rénovation. Réhabilitation des Aquilons, démolition de la station service, opération neuve mixte sur l'emprise de logements sociaux démolis et enfin préfiguration du musée vont composer en 5 ans une nouvelle ville active dont le rayonnement dépasse les seuls quartiers sud d'Avignon.

Les objectifs de l'opération :
- structurer une polarité communale et intercommunale avec l'arrivée du tramway, autour de la médiathèque, du futur musée et d'une offre tertiaire de qualité.
- amener un niveau d'excellence sur les espaces publics du quartier.
- ouvrir sur le secteur Barbière initiant un maillage à plus long terme jusqu'à l'avenue Pierre Sémard et au-delà vers le MIN.

La réfection de deux giratoires, nécessaire pour la transformation de la rocade, représente un surcout important dans le bilan d'opération estimé à 1 500 000 €HT.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
	plan annexé
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Sélectionner le territoire	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	DUP, OAP, ZAC
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Prix pratiqués actuellement dans les programmes neufs « Pinel » sur Avignon : entre 3000 et 3500 €/m² TTC. Ainsi, avec un taux de TVA à 5,5%, le prix de vente TTC pour l'acquéreur est de 2893 €/m², soit pour un T3 : 188 000 € environ. C'est un montant qui se situe dans les budgets moyens des ménages souhaitant acquérir leur logement, mais cela risque de rester trop élevé pour les classes modestes et pour les primo accédants (150 000 € de budget). La production neuve a été insuffisante jusqu'à maintenant pour répondre aux besoins en logements de la population (467 logements neufs par an en moyenne entre 2007 et 2016 alors que le PH préconise pour Avignon 600 logements par an en moyenne) ; Au vu des programmes de promotion immobilière en cours, environ 850 logements seront livrés sur 2 ans, entre 2017 et 2019.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Valorisation de 110 €/m² SDP pour de l'accession libre et le tertiaire Valorisation de 100 €/m² SDP pour des activités commerciales

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Démolition d'une station service, dans le cadre de la transformation de la rocade en boulevard urbain et la préfiguration d'un musée Démolition de garages		

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention maximal :
Localisation :
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	8 051 808,41 €
Montant des recettes retenues :	625 000,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**7 426 808,41 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**2 599 382,94 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	8 051 808,41 €	montant TTC :	9 564 602,37 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	4 827 425,47 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	625 000,00 €		
	ANRU :	2 599 382,94 €		
	Total des co-financements :	8 051 808,41 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Opération d'aménagement - secteur St Chamand
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084004-24-0001-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

C'est dès fin 2018 que la rénovation du quartier s'opérera, parallèlement à l'aménagement de la plaine sportive et ludique, lui donnant ainsi son caractère affirmé de quartier résidentiel à proximité immédiate d'une offre publique d'intérêt métropolitaine.

Les objectifs du projet :
- accompagner l'achèvement des travaux du tramway, de la construction du P+R, en 2019, la rénovation du centre nautique
- relier le secteur avec les quartiers sud et la ZAC Bel Air
- libérer du foncier pour développer une offre de logement libre
- développer une offre de commerces de proximité, en lien avec les nouveaux logements

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
	Le mode opératoire est indiqué à titre indicatif et pourra être modifié ultérieurement au fur et à mesure de l'avancement du projet. plan prévisionnel annexé à la FAT.
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en concession d'aménagement	Outil règlementaire :	pas arbitré à ce stade
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Prix pratiqués actuellement dans les programmes neufs « Pinel » sur Avignon : entre 3000 et 3500 €/m² TTC. Ainsi, avec un taux de TVA à 5,5%, le prix de vente TTC pour l'acquéreur est de 2893 €/m², soit pour un T3 : 188 000 € environ. C'est un montant qui se situe dans les budgets moyens des ménages souhaitant acquérir leur logement, mais cela risque de rester trop élevé pour les classes modestes et pour les primo accédants (150 000 € de budget). La production neuve a été insuffisante jusqu'à maintenant pour répondre aux besoins en logements de la population (467 logements neufs par an en moyenne entre 2007 et 2016 alors que le PH préconise pour Avignon 600 logements par an en moyenne) ; Au vu des programmes de promotion immobilière en cours, environ 850 logements seront livrés sur 2 ans, entre 2017 et 2019.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	pas identifiable à ce stade

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Valorisation de 110 €/m² SDP pour de l'accession libre et le tertiaire Valorisation de 100 €/m² SDP pour des activités commerciales
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention maximal :
Localisation :
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	3 256 455,74 €	
Montant des recettes retenues :	957 500,00 €	
Assiette subventionnable (déficit) :	**2 298 955,74 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**804 634,51 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 256 455,74 €	montant TTC :	3 869 027,34 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 494 321,23 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	957 500,00 €		
	ANRU :	804 634,51 €		
	Total des co-financements :	3 256 455,74 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** VEFA ZAC BEL AIR AVIGNON 6 PLUS 9 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6999999-31-0001-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Acquisition en VEFA de 15 logements collectifs en R+4 dans une opération mixte de plus grande ampleur, dont les autres lots sont destinés à des investisseurs privés. Opération au sein d'une ZAC développée par l'aménageur CITADIS.
Programme en RT2012 -10%.
Batiment collectif en R+2 avec stationnement sous dalle et aérien pour partie.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération ZAC BEL AIR SECTION CH N°: 585, 586, 737, 663, 662, 165, 739, 155, 158, 157.	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) En frange de la zone commerciale Mistral 7, à proximité immédiate d'un collège livré très récemment.
Commune de réalisation 84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	15 logements 6 PLUS 9 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	à moins d'un km du centre ville, près de la zone commerciale de Mistral 7, collège neuf à proximité immédiate
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	HABITAT ET ENVIRONNEMENT RT 2012 -10 %	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	80 400,00 €		80 400,00 €
PLAI :	101 700,00 €	81 000,00 €	182 700,00 €
Total :	**182 100,00 €**	**81 000,00 €**	**263 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 952 811,00 €	montant TTC :	2 148 092,10 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	56 250,00 €		
	DEPARTEMENT :	44 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 771 561,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	81 000,00 €		
	Total des co-financements :	1 952 811,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 478 639,35 €		
	dont PRET CDC :	1 296 539,35 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	182 100,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** VEFA JULES FERRY AVIGNON 10 PLUS 16 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6999999-31-0001-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Acquisition en VEFA de 26 logements collectifs en R+4 dans une opération mixte de 51 logements, dont les autres lots sont destinés à des investisseurs.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BOULEVARD JULES FERRY SECTION IY 8 à 10	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	26 logements 10 PLUS 16 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Proche du centre ville, des commerces et de la gare TGV
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	4		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012 -10%	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	3

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	134 000,00 €		134 000,00 €
PLAI :	180 800,00 €	144 000,00 €	324 800,00 €
Total :	**314 800,00 €**	**144 000,00 €**	**458 800,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 018 379,93 €	montant TTC :	4 398 259,78 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	113 600,00 €		
	DEPARTEMENT :	45 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	3 715 779,93 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	144 000,00 €		
	Total des co-financements :	4 018 379,93 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	3 113 022,94 €		
	dont PRET CDC :	2 798 222,94 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	314 800,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** CN non identifiées 447 lgts 268 PLAI 179 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6999999-31-0001-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Opérations non identifiées au stade de la convention, en reconstitution, programmes de Construction neuve à hauteur de 15 logements en moyenne, à réaliser sur le secteur de l'agglomération du Grand Avignon.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Agglomération du Grand Avignon	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	447 logements 179 PLUS 268 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
Nombre de bâtiments :	30	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	HABITAT ET ENVIRONNEMENT RT -10% min	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	56

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	20 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	2 398 600,00 €		2 398 600,00 €
PLAI :	2 905 639,00 €	2 412 000,00 €	5 317 639,00 €
Total :	**5 304 239,00 €**	**2 412 000,00 €**	**7 716 239,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	67 278 240,00 €	montant TTC :	70 978 543,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	1 729 700,00 €		
	DEPARTEMENT :	1 216 350,00 €		
	REGION :	- €		
	BAILLEUR :	61 920 190,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	2 412 000,00 €		
	Total des co-financements :	67 278 240,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	51 828 454,00 €		
	dont PRET CDC :	46 524 215,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	5 304 239,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** AA RESIDENCE JEUNES ACTIFS 40 PLAI RUE ALEXANDRE BLANC AVIGNON
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6999999-31-0001-006

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Acquisition-amélioration d'un bâtiment existant anciennement à usage de bureaux, pour la création d'une résidence sociale pour jeunes travailleurs, de 40 logts de type t1', qui sera gérée à son achèvement par l'association API PROVENCE. Espace de Co-working solidaire en RDC.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 29, 30 et 33 Rue Alexandre Blanc IL N°108	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Acquisition-amélioration	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	Logements-foyers	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	40 logements 40 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Proche du centre ville, 1ère couronne, proche des commerces, des services publics et des transports en communs
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Résidence sociale
Nombre d'étages par bâtiment :	3		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC RENOV	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	5

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :			
PLAI :	904 000,00 €	720 000,00 €	1 624 000,00 €
Total :	**904 000,00 €**	**720 000,00 €**	**1 624 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 192 780,00 €	montant TTC :	3 412 858,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	228 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	109 320,00 €		
	REGION :	150 000,00 €		
	BAILLEUR :	1 985 460,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	720 000,00 €		
	Total des co-financements :	3 192 780,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 985 460,00 €		
	dont PRET CDC :	1 081 460,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	904 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) ERILIA	**Intitulé de l'opération** Reconstitution logements sociaux - 71 logements (43 PLAI / 28 PLUS) Neuf
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6084002-31-0003-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Des opérations fléchées et identifiées sur le Grand Avignon en cours de prospection.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) opérations à identifier dans le Grand Avignon
Commune de réalisation 84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	71 logements 28 PLUS 43 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
Nombre de bâtiments :	3	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	9

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	375 200,00 €		375 200,00 €
PLAI :	485 900,00 €	387 000,00 €	872 900,00 €
Total :	**861 100,00 €**	**387 000,00 €**	**1 248 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	11 928 000,00 €	montant TTC :	13 120 800,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	214 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	214 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	11 113 000,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	387 000,00 €		
	Total des co-financements :	11 928 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	861 100,00 €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :	861 100,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) GRAND DELTA HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution de logements sociaux - 40 logements dont 16 PLUS et 24 PLAI NEUF
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) **:** 726-6084004-31-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Opérations en reconstitution de l'offre de logements démolis à identifier dans le temps de la mise en œuvre de la convention.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Communes du Grand Avignon	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) opérations non identifiées
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	40 logements 16 PLUS 24 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	5

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	214 400,00 €		214 400,00 €
PLAI :	271 200,00 €	216 000,00 €	487 200,00 €
Total :	**485 600,00 €**	**216 000,00 €**	**701 600,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 865 000,00 €	montant TTC :	5 398 500,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	120 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	4 529 000,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	216 000,00 €		
	Total des co-financements :	4 865 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	3 991 100,00 €		
	dont PRET CDC :	3 505 500,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	485 600,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** VEFA avenue du Mistral SAINT SATURNIN LES AVIGNON 5 PLAI 4 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6999999-31-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Acquisition en VEFA de 9 logements de type T3 individuels en bande sur la Commune de Saint-Saturnin-Lès-Avignon.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération AV DU MISTRAL AN 368/369	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 84-Saint-Saturnin-lès-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Individuels groupés		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	9 logements 4 PLUS 5 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	à moins d'un km du centre ville
Nombre de bâtiments :	9	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	HABITAT ET ENVIRONNEMENT RT -20%	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	53 600,00 €		53 600,00 €
PLAI :	56 500,00 €	45 000,00 €	101 500,00 €
Total :	**110 100,00 €**	**45 000,00 €**	**155 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 192 609,58 €	montant TTC :	1 311 870,54 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	41 650,00 €		
	DEPARTEMENT :	36 000,00 €		
	REGION :	- €		
	BAILLEUR :	1 069 959,58 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	45 000,00 €		
	Total des co-financements :	1 192 609,58 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	891 068,14 €		
	dont PRET CDC :	780 968,14 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	110 100,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** CN VILLENEUVE LES AVIGNON IMPASSE ST SIMON 4 LOGTS 2 PLAI 2 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6999999-31-0001-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Acquisition d'un terrain dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'Etat

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération IMPASSE ST SIMON CT 225	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 30-Villeneuve-lès-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Individuels groupés		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	4 logements 2 PLUS 2 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	à moins d'un km du centre ville
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	HABITAT ET ENVIRONNEMENT RT -20%	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	24 600,00 €		24 600,00 €
PLAI :	19 600,00 €	15 600,00 €	35 200,00 €
Total :	**44 200,00 €**	**15 600,00 €**	**59 800,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	533 003,89 €	montant TTC :	586 304,29 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	17 900,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	471 503,89 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	28 000,00 €		
	ANRU :	15 600,00 €		
	Total des co-financements :	533 003,89 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	391 553,31 €		
	dont PRET CDC :	347 353,31 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	44 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Requalification de logements - résidence Alizé
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-33-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette résidence sera en grande partie démolie (ne resteront que 88 logements pour 251 aujourd'hui). Son emplacement stratégique, au centre du Cœur de projet, entre deux sites de démolitions, en fait une opération de réhabilitation qui se doit exemplaire, tant pour son traitement esthétique que pour sa dynamique de concertation. De plus, cette opération accueille des locaux d'activité en rdc, le long du tracé du tramway, et jouxtant la future place de l'école qui se veut un espace structurant, le lien de cette résidence avec ses alentours sera donc un point majeur du projet de requalification. La cour intérieure fera l'objet d'une résidentialisation et les passages traversants seront supprimés, afin de limiter les dérives d'usage et les espaces propices au sentiment d'insécurité.

Une opération de création d'espaces commerciaux en pieds d'immeuble fait l'objet d'un autre financement. Ne seront donc pas intégrés à la requalification les travaux la création ou le réaménagement de locaux d'activités commerciales.

Opération de réhabilitation lourde des logements, parties communes et des façades. Le programme de travaux s'appuie sur les éléments suivants :
- isolation thermique du bâtiment (façades, toiture, vides sanitaires)
- amélioration des parties communes : éclairage, revêtements muraux, miroirs, reprises des portes de gaines et des boites aux lettres
- traitement qualitatif des entrées de bâtiments en évitant tout effet monumental
- amélioration des espaces communs : équipements des locaux VVE, affectation des locaux communs en surplus, amélioration des accès caves, peinture et reprises des montées d'escalier, des mains courantes
- révision des normes incendie et électriques
- réfection complète des pièces humides : équipements sanitaires, sols et murs
- amélioration du sytème de production d'ECS
- amélioration des locaux de service, ménage, locaux encombrants
- mise en place de containers enterrés pour les OM, suppression des vides-ordures
- reprise des réseaux passant dans les vides sanitaires
- révision de l'interphonie
- mise en place de VMC
- remontée des sous-stations de chauffage situées dans les vides sanitaires

Puis, en fonction des bâtiments, de leur état technique et suite au diagnostic des maitrises d'oeuvre, certains travaux complémentaires pourront être intégrés à cette base (portes pallières, distribution de chauffage, menuiseries ..).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN629 ; HN305	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	88
Nombre de bâtiments :	4		
Nombre d'étages par bâtiment :	4 à 9	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	1999, 7333 €/logt	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	concertation locative et vote sur le programme
Evolution des typologies :	non	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Programme de travaux :	isolation thermique, remplacement des équipements sanitaires, rénovation des parties communes et ascenseurs, modification de l'occultation des balcons et loggias, Mise en place de VMC, remplacement des réseaux en vide sanitaires et déplacement de sous-	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Economies de charges de chauffage visées : de 30 à 50 %, idem pour l'ECS (hors charges puisqu'équipements individuels)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**3 009 600,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**601 920,00 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		3 889 600,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**1 731 840,00 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**2 333 760,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 889 600,00 €	montant TTC :	4 278 560,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	264 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	123 200,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 900 480,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	601 920,00 €		
	Total des co-financements :	3 889 600,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 610 432,00 €		
	dont PRET CDC :	878 592,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	1 731 840,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Requalification de logements - résidence Aquilon
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-33-0001-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette opération de réhabilitation, située en fin de projet, accompagnée d'un programme de résidentialisation ambitieux, devrait permettre de modifier en profondeur la physionomie de ce segment de la Rocade Nord à proximité du secteur de projet culturel de grande envergure.
Une partie de la résidence est aujourd'hui occupée par les bureaux du site de la Trillade de Mistral Habitat. L'incertitude sur le devenir de ces locaux au vu des questions posées par la fusion entre les deux organismes Grand Avignon Résidences et Mistral habitat nécessite de prendre un temps suffisant pour la réflexion quant au devenir de ces locaux d'activité. Les petits plots au nord de la résidence, assurant la transition avec un tissu environnant de copropriété et de logements pavillonnaire de faubourg, seront traités de manière très qualitative, avec une résidentialisation la plus complète possible, et un traitement esthétique permettant d'envisager des perspectives de vente à terme aux occupants, que des prestations de haut niveau pourront faciliter. L'objectif est de distinguer ces bâtiments du reste du secteur, et d'en faire des petites résidences attractives.

Opération de réhabilitation lourde des logements, parties communes et des façades. Le programme de travaux s'appuie sur les éléments suivants :
- isolation thermique du bâtiment (façades, toiture, vides sanitaires)
- amélioration des parties communes : éclairage, revêtements muraux, miroirs, reprises des portes de gaines et des boites aux lettres
- traitement qualitatif des entrées de bâtiments en évitant tout effet monumental
- amélioration des espaces communs : équipements des locaux VVE, affectation des locaux communs en surplus, amélioration des accès caves, peinture et reprises des montées d'escalier, des mains courantes
- révision des normes incendie et électriques
- réfection complète des pièces humides : équipements sanitaires, sols et murs
- amélioration du sytème de production d' ECS
- amélioration des locaux de service, ménage, locaux encombrants
- mise en place de containers enterrés pour les OM, suppression des vides-ordures
- reprise des réseaux en vide sanitaires
- révision de l'interphonie
- mise en place de VMC

Puis, en fonction des bâtiments, de leur état technique et suite au diagnostic des maitrises d'oeuvre, certains travaux complémentaires pourront être intégrés à cette base (portes pallières, distribution de chauffage, menuiseries ..).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN212, HN397, HO374, HO375, HO376, HO378, HO377	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	164
Nombre de bâtiments :	8		
Nombre d'étages par bâtiment :	R+4 / R+8	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	1998, 8587 € / logt	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	travail avec le Conseil de Concertation locative + concertation locative auprès des locataires des bâtiments concernés
Evolution des typologies :	aucune	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Programme de travaux :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	baisse attendue de 50% des charges de chauffage

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**5 608 800,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**1 121 760,00 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		7 248 800,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**- €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**1 121 760,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 248 800,00 €	montant TTC :	7 973 680,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	492 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	229 600,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	5 405 440,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 121 760,00 €		
	Total des co-financements :	7 248 800,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	4 864 896,00 €		
	dont PRET CDC :	4 864 896,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	- €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Requalification de logements - la Bise
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-33-0001-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Réhabilitation lourde de la tour restant, avec une volonté de signe esthétique visible sur le quartier, d'un traitement à grande qualité visuelle qui sera au cœur du choix du maitre d'œuvre. Les questions de consommations énergétiques seront également travaillées, afin de bénéficier de scénarios d'amélioration.

Opération de réhabilitation lourde des logements, parties communes et des façades. Le programme de travaux s'appuie sur les éléments suivants :
- isolation thermique du bâtiment (façades, toiture, vides sanitaires)
- amélioration des parties communes : éclairage, revêtements muraux, miroirs, reprises des portes de gaines et des boites aux lettres
- traitement qualitatif des entrées de bâtiments en évitant tout effet monumental
- amélioration des espaces communs : équipements des locaux VVE, affectation des locaux communs en surplus, amélioration des accès caves, peinture et reprises des montées d'escalier, des mains courantes
- révision des normes incendie et électriques
- réfection complète des pièces humides : équipements sanitaires, sols et murs
- amélioration du sytème de production d' ECS
- amélioration des locaux de service, ménage, locaux encombrants
- mise en place de containers enterrés pour les OM, suppression des vides-ordures
- reprise des réseaux passant dans les vides sanitaires
- révision de l'interphonie et des VMC

Puis, en fonction des bâtiments, de leur état technique et suite au diagnostic des maitrises d'oeuvre, certains travaux complémentaires pourront être intégrés à cette base (portes pallières, distribution de chauffage, menuiseries ..).
Sur la Bise, la rénovation des ascenseurs, la modification de l'occulation des balcons et loggias, et la mise en place de video-protection dans le hall font partie du programme prévisionnel.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
ES154	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	53
Nombre de bâtiments :	1		
Nombre d'étages par bâtiment :	13	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	/	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	concertation locative et vote sur le programme
Evolution des typologies :	non	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Programme de travaux :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Economies de charges de chauffage visées : de 30 à 50 %, idem pour l' ECS (hors charges puisqu'équipements individuels)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**1 768 400,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**353 680,00 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		2 298 400,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**- €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**353 680,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 298 400,00 €	montant TTC :	2 528 240,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	159 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	74 200,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 711 520,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	353 680,00 €		
	Total des co-financements :	2 298 400,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 540 368,00 €		
	dont PRET CDC :	1 540 368,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	- €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Requalification de logements - Mistral tranche anticipée
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-33-0001-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Opération de réhabilitation engagée en accord avec l'ensemble des partenaires (Ville, DDT, Grand Avignon) suite à des études engagées en 2015 sur cette première résidence du quartier Rocade dans le cadre d'autorisation de démarrage anticipée.
Elle constituait une opération qui pouvait servir d'exemple pour la suite : traitement spécifique d'une tour d'une résidence pour sortir du caractère uniforme de l'architecture du quartier, maintien du système de chauffage collectif en l'améliorant par le déplacement d'une sous-station et la reprise complète des réseaux dans les vides sanitaires, isolation thermique conséquente par l'extérieur, reprise et amélioration du hall, des parties communes, création de point d'eau chaude pour améliorer le nettoyage, amélioration de l'interphonie, de la ventilation, remplacement complet des garde-corps des balcons et loggias en tenant compte des souhaits d'intimité et de protection émis par les habitants lors de l'enquête préalable, suppression des vides-ordures et réalisation de containers enterrés, eau chaude sanitaire produite par des chauffe-eaux thermodynamiques, remplacement de tous les conduits en vides sanitaires, changement des cabines ascenseurs, remplacement de tous les équipements sanitaires dans les logements (WC, éviers, baignoires, lavabos) et reprise complète (sols, murs) des pièces humides, fermeture des loggias, réparation des menuiseries défaillantes, mise en place de système de vidéo-protection dans le hall.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN185	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	40
Nombre de bâtiments :	1		
Nombre d'étages par bâtiment :	R+9	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	1992 ; 7622 €/logt	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	MOUS accompagnement, concertation locative et groupes de travail
Evolution des typologies :	non	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Programme de travaux :	voir dans description	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Economies de charges de chauffage visées : de 30 à 50 %, idem pour l' ECS (hors charges puisqu'équipements individuels)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	07/04/2016	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2016
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**1 552 316,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**310 463,20 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		2 175 560,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**- €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**310 463,20 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 175 560,00 €	montant TTC :	2 393 116,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	120 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	40 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 705 096,80 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	310 463,20 €		
	Total des co-financements :	2 175 560,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 534 587,12 €		
	dont PRET CDC :	1 534 587,12 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	- €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Requalification de logements - résidence Mistral - tranche 2
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-33-0001-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Opération de réhabilitation lourde des logements, parties communes et des façades. Le programme de travaux s'appuie sur les éléments suivants :
- isolation thermique du bâtiment (façades, toiture, vides sanitaires)
- amélioration des parties communes : éclairage, revêtements muraux, miroirs, reprises des portes de gaines et des boites aux lettres
- traitement qualitatif des entrées de bâtiments en évitant tout effet monumental
- amélioration des espaces communs : équipements des locaux VVE, affectation des locaux communs en surplus, amélioration des accès caves, peinture et reprises des montées d'escalier, des mains courantes
- révision des normes incendie et électriques
- réfection complète des pièces humides : équipements sanitaires, sols et murs
- amélioration du sytème de production d'ECS
- amélioration des locaux de service, ménage, locaux encombrants
- mise en place de containers enterrés pour les OM, suppression des vides-ordures
- reprise des réseaux passant dans les vides sanitaires
- révision de l'interphonie
- mise en place de VMC
- remontée des sous-stations de chauffage situées dans les vides sanitaires

Puis, en fonction des bâtiments, de leur état technique et suite au diagnostic des maitrises d'oeuvre, certains travaux complémentaires pourront être intégrés à cette base (portes pallières, distribution de chauffage, menuiseries ..).

Pour cette deuxième tranche de requalification du Mistral, sera intégrée également la restructuration de 10 grands logements en 20 petits. La résidence a en effet été identifiée comme celle qui concentrait le plus de T4 et plus dans le quartier, ce qui en fait un lieu d'accueil privilégié de grandes familles, à petites ressources, qu'il s'agit de faire évoluer progressivement. Des évolutions typologiques adminstratives sont envisagées, et facilitées du fait de l'agencement de beaucoup des grands logements en "faux types", composés d'un salon double (pièce commandée) pouvant être déclassifiés. Parallèlement, deux cages d'escalier étant partiellement démolies, les logements qui restent, des T4, pourront être restructurés en deux à trois logements chacun, représentant une création potentielle de 10 logements. Ce programme devra être affiné par la Maitrise d'oeuvre.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN183 ; HN619 ; HN179	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	182
Nombre de bâtiments :	3		
Nombre d'étages par bâtiment :	R+9	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	12
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	1992 ; 7622 €/logt	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	7%
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	concertation locative et vote sollicité
Evolution des typologies :	oui	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Programme de travaux :	isolation thermique, remplacement des équipements sanitaires, rénovation des parties communes et ascenseurs, modification de l' occultation des balcons et loggias, Mise en place de VMC, remplacement des réseaux en vide sanitaires et déplacement de sous-	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Economies de charges de chauffage visées : de 30 à 50 %, idem pour l' ECS (hors charges puisqu'équipements individuels)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**6 458 400,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**1 291 680,00 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		8 296 400,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**3 686 160,00 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**4 977 840,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	8 296 400,00 €	montant TTC :	9 120 640,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	582 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	254 800,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	6 167 920,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 291 680,00 €		
	Total des co-financements :	8 296 400,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	5 551 128,00 €		
	dont PRET CDC :	1 864 968,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	3 686 160,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
ERILIA	Parrocel- 54 logements - BBC Rénovation
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-33-0003-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

PROGRAMME PREVISIONNEL DE REHABILITATION - POSTES CIBLES
Enveloppe des bâtiments :
- Traitement des façades ITE
- Reprise Toiture terrasse
- Remplacement des menuiseries extérieures

Parties communes :
- Electricité des communs
- Rénovation des escaliers
- Halls d'entrée : Remplacement des portes halls d'entrée. Rénovation halls et amélioration des boîtes aux lettres.
- Contrôle d'accès : remplacement du système de contrôle d'accès existant.

Chauffage / ventilation / plomberie :
- Ventilation : Mise en place d'une VMC mécanique et remplacement des bouches par des bouches adaptées
- Evacuation : Diagnostic et remise en état le cas échéant des descentes EU/EV et des réseaux en appartement.
- Diagnostic et rénovation le cas échéant du chauffage et de l'eau chaude sanitaire

Logements :
- Salles de bains : Remplacement des appareils sanitaires et robinetterie et reprises de peinture.
- WC : Remplacement.
- Cuisine : Remplacement éviers inox (selon état) + robinetterie + rénovation faïence.
- Sols : Remplacement des sols d'origines en fonction du diagnostic
- Electricité : Mise en sécurité électrique des logements.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
8 rue des peintres	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	54
Nombre de bâtiments :	1		
Nombre d'étages par bâtiment :	4	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :		% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	Enquête d'opinion Réunion publique de présentation du projet, dans sa version initiale Réunon publique de présentation du projet dans sa version définitive
Evolution des typologies :	pas d'évolution	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Accompagnement à la prise en mains des nouveaux equipements. Sensibilisation aux éco-gestes.
Programme de travaux :	voir ci-dessus	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Prévisionnel - 20%

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**1 876 333,33 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**375 266,67 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		2 468 173,33 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**1 105 637,33 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**1 480 904,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 468 173,33 €	montant TTC :	2 754 448,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	162 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	54 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 876 906,66 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	375 266,67 €		
	Total des co-financements :	2 468 173,33 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 105 637,33 €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :	1 105 637,33 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Requalification de logements - résidence Ponant
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-33-0001-006

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La requalification de cet ensemble, accompagnée d'une démolition partielle d'un bâtiment et de déplacement de sous-station, sera traitée en dissociant les espaces, afin d'éviter l'aspect monotone de son architecture.
Pour la partie Ouest, bénéficiant du projet de démolition partielle, la cour intérieure, de grande superficie et de grande qualité arbustive, fera l'objet d'une résidentialisation ambitieuse, et de privatisation de jardins en pieds d'immeuble, que la faible hauteur des bâtiments (R+3) devrait permettre. Les questions du mode d'isolation thermique et du traitement esthétique de la longue façade bordant la Rocade seront particulièrement soignées.

Opération de réhabilitation lourde des logements, parties communes et des façades. Le programme de travaux s'appuie sur les éléments suivants :
- isolation thermique du bâtiment (façades, toiture, vides sanitaires)
- amélioration des parties communes : éclairage, revêtements muraux, miroirs, reprises des portes de gaines et des boites aux lettres
- traitement qualitatif des entrées de bâtiments en évitant tout effet monumental
- amélioration des espaces communs : équipements des locaux VVE, affectation des locaux communs en surplus, amélioration des accès caves, peinture et reprises des montées d'escalier, des mains courantes
- révision des normes incendie et électriques
- réfection complète des pièces humides : équipements sanitaires, sols et murs
- amélioration du sytème de production d'ECS
- amélioration des locaux de service, ménage, locaux encombrants
- mise en place de containers enterrés pour les OM, suppression des vides-ordures
- reprise des réseaux passant dans les vides sanitaires
- révision de l'interphonie
- mise en place de VMC
- remontée des sous-stations de chauffage situées dans les vides sanitaires

Puis, en fonction des bâtiments, de leur état technique et suite au diagnostic des maitrises d'oeuvre, certains travaux complémentaires pourront être intégrés à cette base (portes pallières, distribution de chauffage, menuiseries ..).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN606, HN610	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	190
Nombre de bâtiments :	7		
Nombre d'étages par bâtiment :	3 à 8	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	1995, 9108 €/logt	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	concertation locative et vote sur le programme
Evolution des typologies :	non	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Programme de travaux :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Economies de charges de chauffage visées : de 30 à 50 %, idem pour l'ECS (hors charges puisqu'équipements individuels)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**6 498 000,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**1 299 600,00 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		8 398 000,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**3 739 200,00 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**5 038 800,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	8 398 000,00 €	montant TTC :	9 237 800,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	570 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	266 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	6 262 400,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 299 600,00 €		
	Total des co-financements :	8 398 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	5 636 160,00 €		
	dont PRET CDC :	1 896 960,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	3 739 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
GRAND DELTA HABITAT	Requalification de 232 logements locatifs sociaux St Chamand
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084004-33-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La Résidence St-Chamand va enfin pouvoir bénéficier d'un programme complet de restructuration, visant à en changer profondemment l'image, le confort d'usage et in fine l'attractivité :

- 40 logements vont être démolis (permettant la dédensification, la création d'ouvertures, et cassant sa linéarité architecturale marquée)

- 232 logements seront requalifiés (réhabilitation thermique lourde avec changement de classe énergétique D-/C+) accompagnés par la création d'ilots résidentiels suite à rétrocession foncière Ville / Bailleur (résidentialisation)

- 88 logements répartis en 5 petits collectifs seront proposés progressivement à la vente (dans une recherche d'une mixité de statuts d'occupation et de parcours résidentiel)

Cette restructuration ambitieuse accompagnera ainsi l'arrivée du Tram du Grand Avignon, ainsi que la requalification du Parc des Sports et son complexe aquatique par la Ville.

Elle s'inscrit dans le prolongement des efforts conséquents de renouvellement urbain portés par la Coopérative Grand Delta Habitat, grâce aux deux requalifications exemplaires déjà réalisées en marge du quartier (La Barbière et Coubertin), soit plus de 570 logts dont l'image, la qualité et l'attractivité ont été radicalement améliorées.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Résidence St Chamand Bât A et B - (Av. Mauriac / Claudel / St-Exupéry)	Cf annexe convention pluriannuelle
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	232
Nombre de bâtiments :	2		
Nombre d'étages par bâtiment :	R + 4	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :		% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label HPE Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	Réunion publique de présentation du projet aux locataires, adressage de courrier à l'ensemble des locataires afin d'en recueillir l'accord. Utilisation de la maison mobile du projet et de ses médiateurs afin de concerter au cœur du quatier.
Evolution des typologies :	NC	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Information sur l'usage du nouveau mode de chauffage et les gestes à adopter (livret et présentation au domicile par le chargé de clientèle)
Programme de travaux :	Traitement thermique (ITE / étanchéïté / remplacement de la du système de chauffage / ventillation) Traitement des portes de halls, gardes-corps et serrurerie. Aménagement des halls d'entrée et remplacement de l'interphonie. Réfection des logements (electricité	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Diminution importante des charges de chauffage attentue (chiffrage en cours), liée au changement de mode de production de chaleur et au renforcement de l'isolation (changement de classe énergétique)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**8 072 000,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		0,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**10,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**807 200,00 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		10 392 000,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**5 428 000,00 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**6 235 200,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	10 392 000,00 €	montant TTC :	11 550 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	696 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	139 200,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	8 749 600,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	807 200,00 €		
	Total des co-financements :	10 392 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	8 749 600,00 €		
	dont PRET CDC :	3 321 600,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	5 428 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	REQUALIFICATION DES LOGEMENTS A & D RESIDENCE PIERRE ET MARIE CURIE A AVIGNON
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084004-33-0001-008

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Attentes performentielles :
o Objectif BBC rénovation
• Enveloppe des bâtiments :
o Traitements des parois et mise en place d'une ITE
o Toitures terrasses avec leur mise en sécurité et amélioration de leur isolation ;
o remplacement des menuiseries des logements avec remplacement des persiennes et des parties communes ;
o Balcons, remplacement et requalification des garde-corps en serrurerie et mise en place d'une résine sur le sol.
• Parties communes :
o Requalification des halls, paliers & cages d'escaliers ;
o Menuiseries & Serrurerie : Remplacement des portes palières, des portes de gaines techniques, des locaux annexes ainsi que des boîtes aux lettres
o Electricité – Amélioration de l'éclairage (LED), remplacement du contrôle d'accès et mutualisation de la réception hertzienne et satellitaire ;
• Chauffage – Ventilation – Plomberie :
o Chauffage & ECS, remplacement du chauffage centralisé & chauffe-eaux gaz par des chaudières mixtes individuelles avec le remplacement des radiateurs ;
o Ventilation hybride avec remplacement des entrées d'air et grilles d'extraction.
• Logements :
o Pièces humides avec remplacement des éléments sanitaires ; Réfection des sols, faïences et peintures;
o Mise en sécurité électrique ;
o Condamnation des gaines de vide-ordures.;

Le traitement des rez-de-chaussée fera l'objet d'une attention particulière sur ces bâtiment en particulier. En effet, la majorité sont aujourd'hui affectés à des garages boxés sous le bâtiment, ce qui rend difficile l'amélioration du traitement des pieds d'immeubles, avec des espaces occupés par les véhicules. La suppression de quelques boxes, la transformation de certains en caves sans accès véhicules feront partie des hypothèses de travail à étudier par la maitrise d'oeuvre. L'objectif est de permettre aux habitants d'accéder de manière apaisée à l'entrée du bâtiment.
Les réaffectations de locaux techniques communs feront également l'objet d'une réflexion globale afin d'éviter les grandes surfaces vides et d'affecter des usages à chacun (locaux encombrants, caves privatives, garages motos ...).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
ES9 ; ES 6	Adresses concernées : 1, rue St Exupéry / 2, rue St Exupéry / 3, rue St Exupéry / 4, rue St Exupéry / 5, rue St Exupéry / 6, rue St Exupéry / 7, rue St Exupéry / 8, rue St Exupéry / 10 rue St Exupéry / 12 rue St Exupéry / 4 rue St Exupéry / 2, rue Charles Peguy / 4 rue C. Peguy / 1, avenue Pierre de Coubertin / 3, avenue Pierre de Coubertin / 5 avenue Pierre de Coubertin / 7 avenue Pierre de Coubertin / 9 avenue Pierre de Coubertin / 6, avenue Paul Claudel / 8, avenue Paul Claudel / 10, avenue Paul Claudel / 12, avenue Paul Claudel / 2, rue A. Fournier / 4, rue A. Fournier.
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	161
Nombre de bâtiments :	2		
Nombre d'étages par bâtiment :	4	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	RAS	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	concertation locative
Evolution des typologies :	non	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Réalisé avec l'appui de l'association des Compagnons Bâtisseurs dans le cadre de l'autoréhabilitation en particulier.
Programme de travaux :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Baisse de charges très significative liée à la sortie du chauffage urbain, qui sort les frais de chauffage des charges locatives. Baisse de consommations liée à l'ECS à affiner par le MOE.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**6 346 966,88 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**1 269 393,38 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		8 211 760,22 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**3 657 662,75 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**4 927 056,13 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	8 211 760,22 €	montant TTC :	8 986 516,01 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	501 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	253 400,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	6 187 966,84 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 269 393,38 €		
	Total des co-financements :	8 211 760,22 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	5 569 170,16 €		
	dont PRET CDC :	1 911 507,41 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	3 657 662,75 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	REQUALIFICATION DES LOGEMENTS B et C RESIDENCE PIERRE ET MARIE CURIE A AVIGNON
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084004-33-0001-009

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Attentes performentielles :
o Objectif BBC rénovation
• Enveloppe des bâtiments :
o Traitements des parois et mise en place d'une ITE
o Toitures terrasses avec leur mise en sécurité et amélioration de leur isolation ;
o remplacement des menuiseries des logements avec remplacement des persiennes et des parties communes ;
o Balcons, remplacement et requalification des garde-corps en serrurerie et mise en place d'une résine sur le sol.
• Parties communes :
o Requalification des halls, paliers & cages d'escaliers ;
o Menuiseries & Serrurerie : Remplacement des portes palières, des portes de gaines techniques, des locaux annexes ainsi que des boîtes aux lettre
o Electricité – Amélioration de l'éclairage (LED), remplacement du contrôle d'accès et mutualisation de la réception hertzienne et satellitaire ;
• Chauffage – Ventilation – Plomberie :
o Chauffage & ECS, remplacement du chauffage centralisé & chauffe-eaux gaz par des chaudières mixtes individuelles avec le remplacement des radiateurs ;
o Ventilation hybride avec remplacement des entrées d'air et grilles d'extraction.
• Logements :
o Pièces humides avec remplacement des éléments sanitaires ; Réfection des sols, faïences et peintures;
o Mise en sécurité électrique ;
o Condamnation des gaines de vide-ordures.;

Le traitement des rez-de-chaussée fera l'objet d'une attention particulière sur ces bâtiment en particulier. En effet, la majorité sont aujourd'hui affectés à des garages boxés sous le bâtiment, ce qui rend difficile l'amélioration du traitement des pieds d'immeubles, avec des espaces occupés par les véhicules. La suppression de quelques boxes, la transformation de certains en caves sans accès véhicules feront partie des hypothèses de travail à étudier par la maitrise d'oeuvre. L'objectif est de permettre aux habitants d'accéder de manière apaisée à l'entrée du bâtiment.
Les réaffectations de locaux techniques communs feront également l'objet d'une réflexion globale afin d'éviter les grandes surfaces vides et d'affecter des usages à chacun (locaux encombrants, caves privatives, garages motos ...).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
ES 7 ; ES 8	Adresses concernées : 2, avenue Paul Claudel et 4, avenue Paul Claudel.
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :

Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	80
Nombre de bâtiments :	2		
Nombre d'étages par bâtiment :	10	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	RAS	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	concertation locative
Evolution des typologies :	non	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Réalisé avec l'appui de l'association des Compagnons Bâtisseurs dans le cadre de l'aide à l'autoréhabilitation en particulier.
Programme de travaux :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Baisse de charges très significative liée à la sortie du chauffage urbain, qui sort les frais de chauffage des charges locatives. Baisse de consommations liée à l'ECS à affiner par le MOE.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**2 584 670,69 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**516 934,14 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		3 490 156,62 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**1 577 159,83 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**2 094 093,97 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 490 156,62 €	montant TTC :	3 813 263,62 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	240 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	120 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 613 222,48 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	516 934,14 €		
	Total des co-financements :	3 490 156,62 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 351 900,23 €		
	dont PRET CDC :	774 740,40 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	1 577 159,83 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Requalification de logements - Tramontane tranche 1
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-33-0001-007

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La requalification de cette résidence a été découpée en 2 tranches dont la seconde est repoussée après 2025. En effet, le devenir de deux des ensembles n'est au jour de la rédaction de la convention pas acquis, des incertitudes perdurent sur l'opportunité de démolitions partielles de certains secteurs de la deuxième tranche. Pour la première tranche, objet de la présente FAT, le projet de requalification concerne l'ensembles plots, bâtiments assez demandés et où la rotation est faible. Une réhabilitation ambitieuse et une résidentialisation complète que permet l'espace disponible (avec parkings privatifs) améliorerait encore nettement l'attractivité du site qui ne connait pas de dysfonctionnement majeur à l'exception de la place Coupo Santo où se tenait pendant de nombreuses années un grand local associatif démoli en 2015, lieu de trafics et d'appropriation délinquante. Les démolitions ciblées de quelques cages d'escalier place Coupo Santo devraient résoudre en grande partie cette difficulté.

Opération de réhabilitation lourde des logements, parties communes et des façades. Le programme de travaux s'appuie sur les éléments suivants :
- isolation thermique du bâtiment (façades, toiture, vides sanitaires)
- amélioration des parties communes : éclairage, revêtements muraux, miroirs, reprises des portes de gaines et des boites aux lettres
- traitement qualitatif des entrées de bâtiments en évitant tout effet monumental
- amélioration des espaces communs : équipements des locaux VVE, affectation des lcoaux communs en surplus, amélioration des accès caves, peinture et reprises des montées d'escalier, des mains courantes
- révision des normes incendie et électriques
- réfection complète des pièces humides : équipements sanitaires, sols et murs
- amélioration du sytème de production d'ECS
- amélioration des locaux de service, ménage, locaux encombrants
- mise en place de containers enterrés pour les OM, suppression des vides-ordures
- reprise des réseaux passant dans les vides sanitaires
- révision de l'interphonie
- mise en place de VMC
- remontée des sous-stations de chauffage situées dans les vides sanitaires

Puis, en fonction des bâtiments, de leur état technique et suite au diagnostic des maitrises d'oeuvre, certains travaux complémentaires pourront être intégrés à cette base (portes pallières, distribution de chauffage, menuiseries ..).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN206, 208, 205, HO513, 512, 511, 506, 507, 508	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	195
Nombre de bâtiments :	9		
Nombre d'étages par bâtiment :	4 à 8	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	1994, 8125 €/logt	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	concertation locative et vote sur le programme
Evolution des typologies :	non	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Programme de travaux :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Economies de charges de chauffage visées : de 30 à 50 %, idem pour l'ECS (hors charges puisqu'équipements individuels)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**6 669 000,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**1 333 800,00 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		8 619 000,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**- €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**1 333 800,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	8 619 000,00 €	montant TTC :	9 480 900,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	585 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	273 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	6 427 200,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 333 800,00 €		
	Total des co-financements :	8 619 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	5 784 480,00 €		
	dont PRET CDC :	5 784 480,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	- €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
ERILIA	La Trillade - 39 logements - BBC Rénovation
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-33-0003-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

PROGRAMME PREVISIONNEL DE REHABILITATION
Enveloppe des bâtiments :
- Traitement des façades : Reprise des façades, mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur.
- Toitures terrasses : Réalisation de gardes corps périphériques sur l'ensemble des toitures + Rénovation toiture terrasses.
- Menuiseries extérieures : Remplacement des menuiseries extérieures existantes par des menuiseries double vitrage et occultations.
- Persiennes : mise en traitement des persiennes métalliques

Parties communes :
- Electricité des communs : Rénovation de l'éclairage et révision de la sécurité incendie.
- Escaliers : Peinture murs, plafonds et des portes techniques et rénovation des sols dégradés.
- Halls d'entrée : Remplacement des portes halls d'entrée. Rénovation halls et amélioration des boîtes aux lettres.
- Ascenseur : Vérification et mise aux normes.
- Contrôle d'accès : remplacement du système de contrôle d'accès existant.

Chauffage / ventilation / plomberie :
- Ventilation : Mise en place d'une VMC mécanique et remplacement des bouches par des bouches adaptées
- Evacuation : Diagnostic et remise en état des descentes EU/EV et des réseaux en appartement.
- Rénovation du chauffage et de l'eau chaude sanitaire

Logements :
- Portes palières : Remplacement des portes palières par des portes palières isolantes
- Salles de bains : replacement de la Faïence. Remplacement des appareils sanitaires et robinetterie et reprises de peinture.
- WC : Remplacement.
- Cuisine : Remplacement éviers inox (selon état) + robinetterie + rénovation faïence.
- Sols : Remplacement des sols d'origines de l'ensemble des logements.
- Electricité : Mise en sécurité électrique des logements.
- Réseau de chauffage : Amélioration du réseau secondaire de chauffage existant

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
11 rue Joseph de Montgolfier	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	Logements-foyers	Nombre de LLS requalifiés :	39
Nombre de bâtiments :	1		
Nombre d'étages par bâtiment :	9	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :		% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	Enquête d'opinion Réunion publique de présentation du projet, dans sa version initiale Réunon publique de présentation du projet dans sa version définitive
Evolution des typologies :	pas d'évolution	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	accompagnement à la prise en mains des nouveaux equipements. Sensibilisation aux éco-gestes.
Programme de travaux :	voir ci -dessus	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Prévisionnel - 20%

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**1 366 333,33 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Montant de la subvention ANRU :		**273 266,67 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		1 793 773,33 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**802 997,33 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**1 076 264,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 793 773,33 €	montant TTC :	2 002 768,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	117 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	39 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 364 506,66 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	273 266,67 €		
	Total des co-financements :	1 793 773,33 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	802 997,33 €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :	802 997,33 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
ERILIA	Résidentialisation Parrocel - 54 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-34-0003-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
En lien avec l'opération de réhabilitation achevée , une démarche de résidentialisation va être mise en œuvre avec une attention particulière sur l'articulation espace public/espace privé, la qualité des aménagements et le confort d'usages des résidents. Le projet s'adaptera également aux travaux d'aménagement de la contre allée prévus par la ville d'Avignon.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
rue des peintres	Voir convention Npnru Annexe A11 Plan du foncier Avant après
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Prévisionnel, devant faire l'objet d'un travail de concertation avec les habitants et d'articulation avec le porteur de projet pour assurer la cohérence d'ensemble. -Réffection des cheminements et zones d'accés - Traitement paysager - Petits aménagements urbains (bancs, mise en lumière, etc.).
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	54		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Inferface avec le futur Boulevard Urbain et traitement des arrières.		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Résidentialisation en lien avec la réhabilitation du bâtiment	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Prévisionnel : - proposition de mise en place d'ateliers urbains avec les habitants, - présentation en réunions publiques, - mise à disposition de supports de présentation, d'échanges..
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Articulation avec la future contre allée		
Usage et modalités de gestion :	Usage résidentiel. Gestion bailleur.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Transfert de domanialités de la Ville à ERILIA. Impact résiduel à prévoir sur les charges récupérables des locataires pour l'entretien des espaces

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**357 750,00 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**143 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	360 372,00 €	montant TTC :	432 446,40 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	217 272,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	143 100,00 €		
	Total des co-financements :	360 372,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) GRAND DELTA HABITAT	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation Saint Chamand (312 LLS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)** 726-6084004-34-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La Résidence St-Chamand va enfin pouvoir bénéficier d'un programme complet de restructuration, visant à en changer profondemment l'image, le confort d'usage et in fine l'attractivité :

- 40 logements vont être démolis (permettant la dédensification, la création d'ouvertures, et cassant sa linéarité architecturale marquée)

- 232 logements seront requalifiés (réhabilitation thermique lourde avec changement de classe énergétique D-/C+) accompagnés par la création d'ilots résidentiels paysagers et suite à rétrocession foncière Ville / Bailleur (résidentialisation qualitative)

- 88 logements répartis en 5 petits collectifs seront proposés progressivement à la vente (dans une recherche d'une mixité de statuts d'occupation et de parcours résidentiel)

Cette restructuration ambitieuse accompagnera ainsi l'arrivée du Tram du Grand Avignon, ainsi que la requalification du Parc des Sports et son complexe aquatique par la Ville.

Elle s'inscrit dans le prolongement des efforts conséquents de renouvellement urbain portés par la Coopérative Grand Delta Habitat, grâce aux deux requalifications exemplaires déjà réalisées en marge du quartier (La Barbière et Coubertin), soit plus de 570 logts dont l'image, la qualité et l'attractivité ont été radicalement améliorées.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération rue Claudel, Mauriac, St-Exupéry 84000 AVIGNON	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Cf cartographie annexée à la convention (A11 - page 57)
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Travail de matérialisation des nouvelles limites foncières, visant à créer des ilôts résidentiels qualitatifs et paysagers, intégrant les fonctions d'usage (positionnement des accès et stationnement, inversion de certaines entrées, adressage sur rue, renforcement de l'accessibilité des entrées (PMR), création de zones de convivialité et d'activités ludiques, végétalisation, jardins partagés en fonction des demandes exprimées).
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	312		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	entre 6000 et 7862 m² retrocédés par la ville à GDH. Projet de retrocession de 32 garages en bande (actuellement loués intégralement) par GDH à la Ville pour démolition et extension du parc public de St Chamand.		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Cf. Contenu et objectifs de l'opération ci-dessus. La résidentialisation s'effectuera à l'issue de démolition et de la requalification des 232 logements.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Atelier de travail avec les associations et les représentants des locataires afin de faire émerger les besoins et les suggestions. Réunion publique de présentation du projet aux locataires. En lian avec l'équipe de médiateurs de la maison mobile du projet.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	L'interface avec les travaux d'aménagement et de voirie par la Ville sera travaillée en étroite concertation.		
Usage et modalités de gestion :	L'entretien de ces nouveaux espaces résidentialisés et dédiés aux locataires, sera assuré par la bailleur, permettant une intervention réactive et de qualité.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Très faibles répercussions (les aménagements prévus visent à limiter au maximum les charges induites).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**2 058 500,00 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**823 400,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 058 500,00 €	montant TTC :	2 470 200,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 235 100,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	823 400,00 €		
	Total des co-financements :	2 058 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation - Alizé
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)** 726-6084002-34-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Cour intérieure en cœur d'îlot à requalifier, avec un traitement équilibré entre stationnements, espaces collectifs résidentiels et jardins privatifs à trouver pour les logements de rez-de-chaussée.
Il ne reste qu'une petite partie de la résidence après démolitions, en forme d'îlot fermé, qui sera entouré d'espace publics importants (le parvis de l'école et l'espace libéré par la démolition du centre commercial des Olivades) qualitatifs. Le coeur d'îlot, de taille assez réduite, sera plutôt affecté à des plantations, et avec un accès limité aux résidents dans des modalités qui seront à concerter. Une poche de stationnement complémentaire pourra être créée à la limite de l'îlot, en veillant à laisser des espaces de coeur d'îlots plutôt végétaux et perméables.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération HN629 ; HN305	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Le nombre de m² résidentialisés indiqué dans l'onglet 2 (soit 1340 m²) correspond dans les faits à une cour intérieure qui concerne la totalité des bâtiments intégrés dans cette opération.
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Programme de fermeture et aménagement d'espace résidentiel
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	88		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	cour intérieure entre immeubles		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	oui	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	oui, pour les questions de stationnement en particulier		
Usage et modalités de gestion :	cour fermée, usage résidentiel	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	gestion de la cour à répercuter sur les charges.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**298 107,00 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**119 242,80 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	298 107,00 €	montant TTC :	354 867,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	178 864,20 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	119 242,80 €		
	Total des co-financements :	298 107,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Résidentialisation - Aquilon
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-34-0001-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Sur le site de l'Aquilon, le projet de résidentialisation sera particulièrement crucial pour le changement de fonctionnement, d'image, d'attractivité. En effet, il regroupe au nord 5 plots de logements, à taille humaine et bien conçus, que le projet de réhabilitation ambitieux couplé avec la résidentialisation vont pouvoir modifier en profondeur. L'objectif est d'y créer de petites résidences autonomes, traitées de manière hétérogène, pour sortir du caractère de grand ensemble, et assurer la transition avec l'espace environnant pavillonnaire et de copropriétés fonctionnant assez bien. Les espaces extérieurs pourraient y être entièrement affectés, en complément d'un espace public de proximité, alors qu'aujourd'hui cohabitent des espaces non définis, des passages piétons innombrables, et des impasses problématiques en terme de contrôle. Ce projet devra être bien articulé avec une cohérence d'espaces publics et de circulations piétonnes à concentrer, avec un regard de prévention situationnelle pour éviter toute création d'espace problématique par la suite. Il est envisagé à terme sur ce patrimoine, en fonction de la réussite de cette opération, d'y essayer des opérations de vente aux locataires. Pour la partie sud, les questions liées au devenir des locaux du Siège du bailleur devront intégrer une hypothèse de privatisation d'une partie de la cour en fonction des besoins en espaces extérieurs liés aux bureaux.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
HN212, HN397, HO374, HO375, HO376, HO378, HO377	
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Fermeture d'entités résidentielles, containers enterrés, parkings, double contrôle d'accès, espaces verts, vidéo-protection, locaux deux-roues, rampes d'accès PMR
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	164		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	oui, très importante	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	concertation dans le cadre de la Maison des projets + concertation locative liée au projet de réhabilitation.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	clarification des espaces de circulations piétonnes vers le collège et de la programmation en espace publics de proximité pour les enfants dans le secteur		
Usage et modalités de gestion :	espaces résidentiels privés	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	non encore estimée, en fonction des détails du projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**1 405 859,25 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**562 343,70 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 419 349,25 €	montant TTC :	1 554 249,25 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	857 005,55 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	562 343,70 €		
	Total des co-financements :	1 419 349,25 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Résidentialisation - la Bise
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084004-34-0001-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La résidentialisation de cette tour répondra au souhait de pouvoir identifier, dans un secteur composé de beaucoup d'espaces publics, une résidence regroupant tous les équipements résidentiels attendus par les locataires. L'objectif est de créer en pied d'immeuble, qui comporte des logements de rdc vides à ce jour ou qui avaient été transformés en locaux d'activité, un espace tampon repoussant l'espace public et permettant de retrouver de l'intimité dans les logements. L'articulation entre dessins d'espaces publics et résidentiels n'est pas encore aboutie sur ce secteur, l'engagement d'une mission de maitrise d'oeuvre permettra de travailler sur des scénarios à débattre dans un cadre partenarial et en cohérence avec l'environnement de la tour concernée. Le ratio utilisé est celui de la première résidentialisation de tour réalisée par le bailleurs qui correspond a priori aux ambitions de qualité urbaine du bailleur et des locataires.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
ES154	
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :			
Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Création de parking, containers enterrés, contrôle d'accès depuis la rue, espaces verts de pieds d'immeuble et prolongement de balcons avec des petits jardinets pour les quelques logements de rdc. si possible
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	53		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	le dessin précis de l'emprise de la résidence sera stabilisé au moment de l'avancée du dessin de l'espace public et du maître d'œuvre à désigner par le bailleur.		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Traitement des pieds d'immeubles / articulation entre balcons et petits jardinets.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	concertation par la Maison du projet + concertation locative dans le cadre de la réhabilitation
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Oui, à travailler dans les détails		
Usage et modalités de gestion :	usages individuels / collectifs à clarifier	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Non estimées en fonction du projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**510 851,55 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**204 340,62 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	510 851,55 €	montant TTC :	608 135,55 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	306 510,93 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	204 340,62 €		
	Total des co-financements :	510 851,55 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation Mistral - 1ère tranche
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)** 726-6084002-34-0001-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Cette opération de résidentialisation d'une tour de la résidence Mistral a été travaillée une première fois avec une première équipe de maitrise d'oeuvre dans le cadre du démarrage anticipé de la réhabilitation de la tour. Le projet est issu d'un travail de concertation avec les locataires qui a mobilisé une MOUS ayant organisé des groupes de travail entre 2015 et 2016. Ceux-ci ont fait émerger la demande d'une résidentialisation complète de la tour, avec création d'un parking de 40 places à l'intérieure de l'emprise, la mise en place de containers enterrés, la création d'espace vert de proximité, et la création de locaux pour les deux-roues (vélos et motos) à l'extérieur des bâtiments pour éviter les pratiques antérieures de vélos et scooters dans les parties communes voire même stationnés sur les balcons des locataires. Un double contrôle d'accès était prévu avec un platine sur la rue et une autre à l'entrée du bâtiment.
Une rampe accessible handicapés créée, le bâtiment étant doté de 2 ascenseurs il sera ainsi potentiellement accessible aux personnes à mobilité réduite ce qui n'était pas le cas jusqu'ici du fait de la surélévation du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la rue.
Des containers enterrés seront installés en limite d'espace résidentiel.

Le dessin et la philosophie de travail doivent dorénavant être retravaillés, avec la nécessité d'une mise en cohérence avec le projet urbain d'ensemble du secteur et avec les préconisations de la Ville quant au traitement des limites résidentielles qui ont évoluées. Celles-ci doivent respecter un marquage de l'espace résidentiel qui utilise des végétaux et matériaux permettant des profondeurs de vues, un contrôle d'accès piétons sans impression de fermeture, des plantations. La question de la création de locaux extérieurs pour les deux-roues, sera également réétudiée, elle pourra contribuer à marquer la limite entre espace public et résidentiel.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération HN185	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	voir plus haut
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	40		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	La réhabilitation se termine début 2019. l'opération de résidentialisation a dû être décalée avec une nouvelle étude de maitrise d'œuvre et des demandes de la Ville de travailler à des espaces plus ouverts, et des stationnements plutôt publics	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	organisation de groupes de travail par la maitrise d'oeuvre avec les habitants du bâtiment pour définir les besoins et attentes, puis concertation locative
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :			
Usage et modalités de gestion :	Gestion résidentielle - bailleur et charges locatives.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	en fonction du projet

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**385 855,60 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**154 342,24 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	385 772,00 €	montant TTC :	459 252,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	231 429,76 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	154 342,24 €		
	Total des co-financements :	385 772,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation Mistral - 2ème tranche
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)** 726-6084002-34-0001-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Résidentialisations traitant de manière différenciée chaque bâtiment. L'objectif pour cette résidence, est d'assurer suite à la première tranche une qualité d'espaces résidentiels avec dès que possible la création d'entités comprenant tous les services urbains et résidentiels attendus par les habitants. Pour les pieds d'immeuble des bâtiments longs, des jardins privatifs peuvent s'envisager, permis par l'orientation des séjours vers les cours intérieures, protégées par l'absence de circulation véhicules en coeur d'ilot. Ces espaces tampons entre espaces publics et logements de rdc permettront d'améliorer l'appropriation des espaces communs et la mise à distance des passages piétons par rapport aux fenêtres des logements. Les bâtiments de 4 étages permettent ces privatisations. De plus, la perspective de départ de la Poste au pied de la tour du 24 rue cabrière permet d'envisager de créer un espace résidentiel à l'arrière, avec des stationnements, qui répondront aux attentes des habitants quant à la tranquillité à retrouver en pied d'immeuble. L'existence d'un cabinet de dentiste au rdc de la tour devra faire l'objet d'une entrée séparée de la résidence et d'un traitement qualitatif spécifique.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération HN183 ; HN619 ; HN179	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Création de jardins privatifs, d'espace de proximité avec plantations, espaces verts, et dès que possible création de parking affecté aux locataires, avec contrôle d'accès depuis la rue. Mise en place systématique de containers enterrés, de rampes d'accès PMR et de traitement qualitatif pour éviter les lieux de nuisances potentiels (recoins, rampes attirant les squats ...).
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	182		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Mission confiée à un maitre d'œuvre unique pour l'articulation réhabilitation /démolitions et réhabilitations.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	concertation dans le cadre de la Maison du projet + concertation locative liée à la réhabilitation
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Articulation à bien définir entre l'espace public de passage entre les îlots résidentialisés et des espaces de jardins privatifs.		
Usage et modalités de gestion :	répartition espace privatifs / communs en fonction de projet à préciser	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	sera intégré à la concertation locative et différencié selon les bâtiments et les services affectés.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**905 693,85 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**362 277,54 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	905 477,00 €	montant TTC :	1 077 869,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	543 199,46 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	362 277,54 €		
	Total des co-financements :	905 477,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation - le Ponant
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)** 726-6084002-34-0001-006

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La résidence du Ponant est configurée en deux ensembles formant des cours intérieures, aujourd'hui des espaces végétalisés sans grands usages. L'objectif est d'intégrer les espaces libérés par la démolition d'un bâtiment pour requalifier entièrement le coeur d'îlot en distinguant espaces dédiés au stationnement, espaces collectifs et jardins privatifs dédiés aux logements des rez-de-chaussée. La problématique du réseau de chaleur qui passe aujourd'hui sous le bâtiment à démolir sera probablement à intégrer en partie dans les travaux d'aménagement des espaces résidentiels.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération HN606, HN610	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Programme de fermeture et aménagement d'espace résidentiel
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	190		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	cœurs d'îlots		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	oui, avec des réhabilitations et une opération de démolition	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Concertation locative et passage en CCL
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	oui,		
Usage et modalités de gestion :	A définir entre espace public / collectif résidentialisé et individuel	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	A définir selon les surfaces et les types d'espaces affectés aux résidences

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**604 211,40 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**241 684,56 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	604 211,40 €	montant TTC :	719 183,40 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	362 526,84 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	241 684,56 €		
	Total des co-financements :	604 211,40 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation - Tramontane tranche 1
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)** 726-6084002-34-0001-007

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Cette dernière opération de résidentialisation s'inscrit dans une modification complète du fonctionnement, des circulations piétonnes et automobiles dans le nord de la Rocade. En effet, la suppression de la contre-allée nord va diminuer la pression automobile du secteur et inverser les accès pricipaux de la résidence vers le nord. Pour accompagner ce changement et les opérations de réhabilitation lourdes des bâtiments, la résidentialisation complète des bâtiments- plots et la valorisation des coeurs d'ilots sont des éléments essentiels pour envisager une appropriation de ces nouveaux espaces par les habitants et une amélioration du fonctionnement des nouvelles résidences. Tout comme pour la résidence de l'Aquilon, les plots seront traités indépendemment les uns les autres et chacun deviendra autonome, afin de rompre avec le fonctionnement et l'image de grand ensemble. Les espaces extérieurs généreux permettent d'envisager ces résidentialisations complètes, intégrant un parking privatif et des doubles contrôles d'accès. L'articulation de ces projets avec la définition de trajectoires piétonnes claires et qualitatives permettant d'accéder au collège à proximité sera cruciale. Aujourd'hui en effet les passages piétons se font partout, l'espace public étant indifférencié, peu approprié et limitant l'intimité des logements de rdc. Lorsque cela sera possible, des petits jardins privatifs pourront être créés et affectés aux logements de rdc.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération HN206, 208, 205, HO513, 512, 511, 506, 507, 508	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Fermeture des entités résidentielles, création de containers enterrés, locaux de stationnement deux-roues, contrôle d'accès et vidéo-protection, stationnements résidentiels à chaque fois que l'espace le permettra, jardins privatifs en fonction des configurations, rampes d'accès PMR aux halls
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	195		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	oui	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	concertation par la maison du projet + concertation locative dans le cadre de la réhabilitation
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	cheminements piétons nord/sud à rationnaliser et espaces publics de loisirs à mieux valoriser		
Usage et modalités de gestion :	usages collectifs / individuels différents selon les configurations des bâtiments	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	à préciser pour chaque bâtiment selon les équipements affectés

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**1 757 385,20 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**702 954,08 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 757 385,20 €	montant TTC :	2 091 079,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 054 431,12 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	702 954,08 €		
	Total des co-financements :	1 757 385,20 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MISTRAL HABITAT OPH	Résidentialisation Pierre et Marie CURIE
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084004-34-0001-008

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La résidentialisation des bâtiments restant de Pierre et Marie Curie à St Chamand vise à créer des entités résidentielles distinctes et à clarifier les usages des espaces, en recomposant les répartitions foncières. Aujourd'hui, l'ensemble des espaces extérieurs sont des espaces publics, y compris les coeurs d'îlots de bâtiments en forme de U. Des futures entités résidentielles ont donc été dessinées, appartenant au bailleur et dont l'entretien reviendra à celui-ci, répercuté dans les charges des locataires. Elles seront aménagées entre espaces verts, accès piétons sécurisés, stationnements résidentiels. L'ensemble des accès véhicules sera revu au moment des projets du maitre d'oeuvre, afin d'éviter de maintenir des pieds d'immeubles empruntés par les voitures, laissant peu de place à des circulations piétonnes agréables et sécurisées. La contrainte importante sur cette résidence est issue de rez-de-chaussée en majorité occupés par des boxes de stationnement véhicule. Certains seront probablement supprimés.
Les limites des espaces résidentiels devront être travaillées dans le respect des préconisations de la Ville qui souhaite maintenir des espaces ouverts, perméable à des vues, végétalisés et des parkings non affectés, afin de pouvoir les mutualiser.
Une attention devra cependant être portée au traitement des entrées des résidences afin d'éviter que ne s'y installent des stationnements d'opportunité face à des parkings gratuits à quelques dizaines de mètres du terminus du tramway.
Enfin, les traitements des résidentialisations devront s'adapter à l'usage des locaux situés en rdc dont certains pourront être occupés par des activités, des services publics.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
ES6 ; ES7 ; ES8 ; ES9	Interieur et abords des cours batiments A et D - Périmètre autour des tours B et C
Commune de réalisation	
Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	plantations, stationnements, rampes d'accès aux bâtiments, traitement des limites
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	235		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	limites résidentielles à affiner en fonction du projet		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	oui, en particulier pour les affectations des pieds d'immeuble (stationnements, équipement ou logements)	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	concertation locative
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	oui, pour le traitement des circulations piétonnes, des stationnements		
Usage et modalités de gestion :	espaces privatifs gérés par le bailleur et dont les coûts d'entretien sont récupertés sur les charges des locataires	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	en fonction du projet, à calculer par bâtiment

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**965 151,88 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**386 060,75 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	985 375,81 €	montant TTC :	1 123 964,72 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	599 315,06 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	386 060,75 €		
	Total des co-financements :	985 375,81 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	539 383,55 €		
	dont PRET CDC :	539 383,55 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
ERILIA	Résidentialisation -Treilles Blanches-156 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	726-6084002-34-0003-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
En lien avec l'opération de réhabilitation achevée, une démarche de résidentialisation va être mise en œuvre avec une attention particulière sur l'articulation espace public/espace privé, la qualité des aménagements et le confort d'usages des résidents. Le projet s'adaptera également aux travaux d'aménagement de la contre allée prévus par la ville d'Avignon.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
rue Pancrace Chastel	Voir convention Npnru Annexe A11 Plan du foncier Avant après
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Prévisionnel, devant faire l'objet d'un travail de concertation avec les habitants et d'articulation avec le porteur de projet pour assurer la cohérence d'ensemble. -Réffection des cheminements et zones d'accés -Traitement paysager -Petits aménagements urbains (bancs, mise en lumière, etc.).
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	156		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Inferface avec le futur Boulevard Urbain et traitement des arrières.		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Résidentialisation dans la continuité de l'opération de réhabilitation achevée (hors ANRU).	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Prévisionnel : - proposition de mise en place d'ateliers urbains avec les habitants, - présentation en réunions publiques, - mise à disposition de supports de présentation, d'échanges..
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Articulation avec la future contre allée, et résidentialisation en lien avec la requalification du boulevard urbain et des accés périphériques.		
Usage et modalités de gestion :	Usage résidentiel. Gestion bailleur.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Transfert de domanialités de la Ville à ERILIA. Impact résiduel à prévoir sur les charges récupérables des locataires pour l'entretien des espaces

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**840 750,00 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**336 300,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	847 236,00 €	montant TTC :	1 016 683,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	510 936,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	336 300,00 €		
	Total des co-financements :	847 236,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) ERILIA	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation - Les Grands Cyprès - 535 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)** 726-6084002-34-0003-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
En lien avec l'opération de réhabilitation achevée et la démolition partielle du 7 place Alexandre de Rhodes, une démarche de résidentialisation sur les coeurs d'îlots va être mise en œuvre avec une attention particulière sur l'articulation espace public/espace privé, la qualité des aménagements et le confort d'usages des résidents.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Les Grands Cyprès - avignon	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Voir convention Npnru Annexe A11 Plan du foncier Avant après
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Prévisionnel, devant faire l'objet d'un travail de concertation avec les habitants et d'articulation avec le porteur de projet pour assurer la cohérence d'ensemble. -. Réffection des cheminements et zones d'accés - Traitement paysager - Petits aménagements urbains (bancs, mise en lumière, etc.).
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	535		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Intervention centrée sur les cœurs d'îlot, en vue d'un usage résidentiel et vecteur de lien social à l'échelle du secteur (ex. jardins partagés avec les écoles).		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Résidentialisation en lien avec la démolition partielle de la cage d'escalier n°7 place de Rhodes.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Prévisionnel : - proposition de mise en place d'ateliers urbains avec les habitants, - présentation en réunions publiques, - mise à disposition de supports de présentation, d'échanges..
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Résidentialisation en lien avec les nouveaux aménagements du secteur, la création de circulations modes doux.		
Usage et modalités de gestion :	Usage résidentiel. Gestion bailleur.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Transfert de domanialités de la Ville à ERILIA. Impact résiduel à prévoir sur les charges récupérables des locataires pour l'entretien des espaces

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**2 100 000,00 €**
Taux de subvention de base :	37,50%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**37,50%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**787 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 116 560,00 €	montant TTC :	2 539 872,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 329 060,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	787 500,00 €		
	Total des co-financements :	2 116 560,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) ERILIA	**Intitulé de l'opération** Résidentilisation bâtiment la Trillade- 39 lgts
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6084002-34-0003-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
En lien avec l'opération de réhabilitation achevée et la démolition partielle, une démarche de résidentialisation va être mise en œuvre avec une attention particulière sur l'articulation espace public/espace privé, la qualité des aménagements et le confort d'usages des résidents.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 11 rue Joseph de Montgolfier	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Voir convention Npnru Annexe A11 Plan du foncier Avant après
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Prévisionnel, devant faire l'objet d'un travail de concertation avec les habitants et d'articulation avec le porteur de projet pour assurer la cohérence d'ensemble. - Réffection des cheminements et zones d'accés - Traitement paysager - Petits aménagements urbains (bancs, mise en lumière, etc.).
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	39		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Résidentialisation en lien avec la démolition du bâtiment bas de la Trillade		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Résidentialisation en lien avec la réhabilitation de la tour	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Prévisionnel : - proposition de mise en place d'ateliers urbains avec les habitants, - présentation en réunions publiques, - mise à disposition de supports de présentation, d'échanges..
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Prise en compte des nouveaux modes de circulation en périphérie.		
Usage et modalités de gestion :	Usage résidentiel. Gestion bailleur.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Transfert de domanialités de la Ville à ERILIA. Impact résiduel à prévoir sur les charges récupérables des locataires pour l'entretien des espaces

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**260 000,00 €**
Taux de subvention de base :	36,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenu :	**36,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Montant de la subvention ANRU :	**93 600,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	261 840,00 €	montant TTC :	314 208,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	168 240,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	93 600,00 €		
	Total des co-financements :	261 840,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V1.2

Fiche descriptive de l'opération d'accession à la propriété du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) CA GRAND AVIGNON	**Intitulé de l'opération** ACCESSION A LA PROPRIETE
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 726-6999999-36-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Au regard des objectifs de production de plus de 250 logements en accession à la propriété sur les emprises libérées par les démolitions et autres espaces libres dans le cadre du projet NPNRU (Annexe A11), le Grand Avignon souhaite pouvoir mobiliser des financements pour la sortie de ces opérations d'accession à la propriété pour les opérateurs qui se présenteront en cours d'avancement du NPNRU.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Emprises de diversification identifiées dans l'annexe A11 de la convention dans les quartiers sud et Saint chamand	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Opérations non identifiées.9 fonciers sont susceptibles d'accueillir des opérations d'accession à la propriété. La programmation établie sur la base de la commercialité des emplacements comprend 58% d'accession sociale. Le reste étant en locatif libre. Se référer à l'annexe A11 qui précise la localisation des emprises identifiées pour recevoir des programmes en accession à la propriété
Commune de rattachement 0	
Quartier de rattachement de l'opération 66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	
Situation QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :

Nombre de logements en accession :	90	Type de production envisagée :	accession directe, collectif
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Cette offre est à destination de ménages primo-accédants en mobilisant les gisements de clientèles issus du parc locatif à l'échelle communautaire et des quartiers prioritaires du NPRU. Ce gisement de clientèle est susceptible de se situer au sein des couples sans enfant avec une cible de T3. Des logements bénéficiant de grandes qualités d'habitabilité et d'extérieurs confortables seront également développés de manière à répondre à un besoin identifié sur le territoire avignonnais, au cœur d'un territoire en profonde mutation jouissant d'un haut niveau de desserte en transport en commun. Les prix de sortie seront déterminés avec les promoteurs immobiliers tout au long du NPRU, ces prix seront ajustés en tenant compte des évolutions du marché local.		
Niveau de performance énergétique et environnementale visé et démarche ou certification envisagés :	BBC	Eléments relatifs aux modalités d'accompagnement des acquéreurs :	En réflexion dans le cadre du PLH. Un partenariat avec l'ADIL pourra être recherché.
Prix de revient HT de l'opération :	11 919 600,00 €		
Prix de revient TTC de l'opération :	12 575 178,00 €	Eléments relatifs aux modalités de commercialisation :	En termes de typologies ; les T3 (cœur d'offre) et les T4 confortables ;Privilégier de petits programmes immobiliers : de l'ordre de 20 à 35 logements En termes morphologiques ; les logements intermédiaires (> ou = R+2). Cette offre est à destination de ménages primo-accédants en mobilisant les gisements de clientèles issus du parc locatif à l'échelle communautaire et des quartiers prioritaires du NPRU. Ce gisement de clientèle est susceptible de se situer au sein des couples sans enfant
Prix de vente prévisionnel en fonction des typologies de logement :	Un prix de vente allant de 2200€ à 2500€/m2 y compris le parking correspondant à un prix de vente de l'ordre de 150 000€ pour un T3 et de 184 000€ pour un T4.		

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Unicil est un opérateur pré fléché pour disposer des forfaits ANRU mais l'opérateur pourra potentiellement être différent selon l'opération identifiée

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

	Montant retenu
Montant forfaitaire de l'aide par logement	10 000,00 €
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**900 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : *Correspondant à la somme des aides à destination de l'accédant*	montant HT :	900 000,00 €	montant TTC :	900 000,00 €
Co-financements: *Uniquement pour les aides à destination de l'accédant (hors fonds-propres)*	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	900 000,00 €		
Dont prêts :	PRETS :			
	PRET CDC :			
	PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Le bénéficiaire, représenté par : Prénom et nom du signataire
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à _____ le _____

Signature

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Groupe Scolaire Coubertin - Réhabilitation coomplète
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084004-37-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle par la valorisation des équipements scolaires de proximité fait parti des facteurs clés de réussites identifiés sur le projet de renouvellement urbain d'Avignon.

Cette école ne répond plus aux standards actuels au niveau du confort des utilisateurs et fonctionne au maximum de ses capacités. De plus, une rénovation énergétique complète est nécessaire afin d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment.

De surcroit, cette école accueillera également les nouveaux habitants en extrémité est de la ZAC Bel Air. De bonnes conditions d'accueil dans cet équipement public de proximité favoriseront la mixité sociale.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
13 avenue Pierre de Coubertin	Cf. annexe A7
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :			
Programme de l'équipement :	- Travaux d'isolation de l'enveloppe : murs – toitures – menuiseries – huisseries - Amélioration du confort d'été par le traitement des apports solaires - Installations techniques performantes (éclairage, chauffage, ventilation) - Rénovation des sanitaires	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Projet s'insère dans le projet d'ensemble de requalification du quartier de St Chamand (Stade nautique, Plaine des sports, immeubles logements…..)
Public concerné par l'équipement :	Public scolaire, ensemble des habitants du quartier	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Gestion municipale de l'équipement
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Stade expression du besoin	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Critères d'insertion et/ou marchés réservés seront prévus dans le cadre des travaux
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	5 163,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Tram,bus et parkings à proximité
Nature d'intervention :	rénovation d'équipement public de proximité (validé par le CE ou le DG de l'Anru)	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Pas de concertation spécifique mais inclue dans la concertation globale du NPRU.
Localisation de l'équipement :	Au cœur du quartier QPV	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Démarche environnementale à minima envisagée dans le cadre des travaux

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**6 071 688,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**35,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**2 125 090,80 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	6 071 688,00 €	montant TTC :	7 236 977,10 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	3 946 597,20 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	2 125 090,80 €		
	Total des co-financements :	6 071 688,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Création d'un pole social et sportif _ secteur Olivades
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-37-0001-008

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Un équipement social et sportif de proximité dénommé "salle de la cabrière" sera démoli puis reconstruit sur le secteur des olivades.La création de ce pôle sportif et social est au coeur de la transformation de la centralité des Olivades qui prévoit une restructuration en profondeur de ce secteur et s'appuiera sur une programmation immobilière mixte (nouveaux logements privés, commerces et services).
Aujourd'hui, cet équipement très fréquenté, abrite des espaces aux fonctionnalités complémentaires :
- Une salle polyvalente d'une superficie de 340 m2 et d'une capacité de 250 personnes, fréquentée par des associations pour des activités sportives, culturelles et pour des réunions publiques ;
- Un dojo pour arts martiaux d'une surface de 350m², avec une forte dimension sociale (développement du Judo féminin, action spécifique mère/fille…), le Comité Départemental Handi Sport Vaucluse (mise en place du dispositif sport sur ordonnance), des seniors, des établissements scolaires.

Dans le cadre de la démolition/reconstruction, cet équipement répondra aussi à un besoin de renforcement de la présence des actions du Centre Social Rocade à l'ouest du QPV tout en accueillant d'autres associations.
L'implantation précise de ce nouvel équipement n'est pas encore définitivement arrêtée à ce stade.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
secteur Olivades	Cet équipement sera située sur un secteur particulièrement stratégique, au coeur du secteur Olivades et à la jonction avec la ZAC Joly Jean.
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :			
Programme de l'équipement :	Création nouvel équipement social & sportif	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Projet s'insère dans le projet d'ensemble de requalification du quartier (requalification école des olivades, immeubles logements…..)
Public concerné par l'équipement :	Ensemble des avignonnais et plus spécifiquement riverains en secteur QPV et dans la ZAC Joly Jean à proximité	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Gestion municipale de l'équipement
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Expression du besoin	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Critères d'insertion et/ou marchés réservés seront prévus dans le cadre des travaux
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	1 487,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Tram,bus et parkings à proixmité
Nature d'intervention :	rénovation d'équipement public de proximité (validé par le CE ou le DG de l'Anru)	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Pas de concertation spécifique mais inclue dans la concertation globale du NPRU.
Localisation de l'équipement :	Au cœur du quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Démarche environnementale à minima envsiagée dans le cadre des travaux

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**5 345 454,76 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**35,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**1 870 909,17 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	5 345 454,76 €	montant TTC :	6 371 363,89 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	3 474 545,59 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 870 909,17 €		
	Total des co-financements :	5 345 454,76 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Groupe scolaire Grands Cyprès – Réhabilitation complète
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-37-0001-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle par la valorisation des équipements scolaires de proximité fait parti des facteurs clés de réussites identifiés sur le projet de renouvellement urbain d'Avignon.

Cette école ne répond plus aux standards actuels au niveau du confort des utilisateurs et fonctionne au maximum de ses capacités, elle accueille les enfants de la Barbière et des Grands Cyprès. De plus, une rénovation énergétique complète est nécessaire afin d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment.

La rénovation des espaces publics autour de l'école est intégrée dans le Programme de rénovation urbaine. Il est donc indispensable d'intégrer cette école afin de réaliser une opération d'ensemble. De surcroit, cette école accueillera également les nouveaux habitants en extrémité est de la Zone d'Activité Concerté Joly Jean. De bonnes conditions d'accueil dans cet équipement public de proximité favoriseront la mixité sociale.

Le CE ANRU du 19 juillet 2018 a donné son accord sur la majoration du taux scoring de la collectivité de 15%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
4 rue du Duc de Cumberland	Cf. annexe A7
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :			
Programme de l'équipement :	- Travaux d'isolation de l'enveloppe : murs – toitures – menuiseries – huisseries - Amélioration du confort d'été par le traitement des apports solaires - Installations techniques performantes (éclairage, chauffage, ventilation) - Rénovation des sanitaires	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	La rénovation des espaces publics autour de l'école est intégrée dans le Programme de rénovation urbaine
Public concerné par l'équipement :	Public scolaire, ensemble des habitants du quartier	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Gestion municipale de l'équipement
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Lancement désignation programmiste en cours	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Critères d'insertion et/ou marchés réservés seront prévus dans le cadre des travaux
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	5 056,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Tram,bus et parkings à proixmité
Nature d'intervention :	rénovation d'équipement public de proximité (validé par le CE ou le DG de l'Anru)	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Pas de concertation spécifique mais inclue dans la concertation globale du NPRU.
Localisation de l'équipement :	Au cœur du quartier QPV	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Démarche environnementale à minima envsiagée dans le cadre des travaux

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**5 945 856,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		15,00%
Taux de subvention retenu :		**50,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**2 972 928,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	5 945 856,00 €	montant TTC :	7 086 995,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 972 928,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	2 972 928,00 €		
	Total des co-financements :	5 945 856,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Groupe Scolaire Olivades - Extension et réhabilitation complète
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-37-0001-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle par la valorisation des équipements scolaires de proximité fait parti des facteurs clés de réussites identifiés sur le projet de renouvellement urbain d'Avignon.

Cette école ne répond plus aux standards actuels au niveau du confort des utilisateurs. De plus, une rénovation énergétique complète est nécessaire afin d'améliorer sensiblement l'efficacité énergétique du bâtiment.

La réhabilitation de l'école a pour objectif de permettre une remise à plat de ses dysfonctionnements. L'objectif est également de permettre une meilleure prise en compte des enjeux du projet d'ensemble en réorganisant les espaces extérieurs en lien avec les nouvelles fonctionnalités du quartier. Son bâti est par ailleurs de qualité architecturale et technique très moyenne notamment en termes de performance énergétique et d'accessibilité. Une première phase de travaux est en cours concernant l'agrandissement de la maternelle, la création d'une salle polyvalente mutualisée et la création de préau afin de répondre aux exigences des dédoublements de classes CP/CE1 en REP/REP+ et aux nouvelles exigences climatiques.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
9 rue du Docteur Geoffroy	L'école est située sur un secteur particulièrement stratégique, au coeur du QPV et à la jonction avec la ZAC Joly Jean. Il favorisera la mixité sociale entre les habitants du QPV, les nouveaux arrivants et les futurs habitants de la ZAC (Cf. annexe A7)
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :			
Programme de l'équipement :	rénovation énergétique complète : isolation thermique de l'enveloppe (murs – toitures – menuiseries – huisseries), amélioration du confort d'été par le traitement des apports solaires, installations techniques performantes (éclairage, chauffage, ventilation)	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Objectif de réorganiser les espaces extérieurs en lien avec les nouvelles fonctionnalités du quartier
Public concerné par l'équipement :	Public scolaire, ensemble des habitants du quartier	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Gestion municipale de l'équipement
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	1ère phase travaux en cours; livraison prévisionnelle fin 2019	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Insertion professionnelle intégrée sur le lot Gros Œuvre de la phase de chantier en cours
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	3 093,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	
Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Pas de concertation spécifique mais inclue dans la concertation globale du NPRU.
Localisation de l'équipement :	Au cœur du quartier QPV	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Démarche environnementale à minima envsiagée dans la 2nde phase travaux

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**4 261 717,52 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**35,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**1 491 601,13 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 261 717,52 €	montant TTC :	5 079 633,88 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 770 116,39 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 491 601,13 €		
	Total des co-financements :	4 261 717,52 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Groupe scolaire St Roch – Réhabilitation complète
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-37-0001-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle par la valorisation des équipements scolaires de proximité fait parti des facteurs clés de réussites identifiés sur le projet de renouvellement urbain d'Avignon.

Cette école ne répond plus aux standards actuels au niveau du confort des utilisateurs. Située dans le quartier ouest, elle acceuille des élèves issus de quartiers fortement défavorisés. La rénovation de ce groupe scolaire s'inscrit parfaitement dans le NPNRU et assure la continuité avec le programme de rénovation urbaine achevé de Monclar qui n'avait pas intégré les équipements publics de proximité.

De plus, une rénovation énergétique complète est nécessaire afin d'améliorer sensiblement l'efficacité énergétique du bâtiment.
- Travaux d'isolation de l'enveloppe : murs – toitures – menuiseries – huisseries
- Amélioration du confort d'été par le traitement des apports solaires
- Installations techniques performantes (éclairage, chauffage, réseau de radiateurs, ventilation)
- Rénovation des sanitaires

Le CE ANRU du 19 juillet 2018 a donné son accord sur la majoration du taux scoring de la collectivité de 15%.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
112 avenue Monclar	Cf. annexe A7
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :			
Programme de l'équipement :	- Travaux d'isolation de l'enveloppe : murs – toitures – menuiseries – huisseries - Amélioration du confort d'été par le traitement des apports solaires - Installations techniques performantes (éclairage, chauffage, réseau de radiateurs, ventilation) - Rénovation des sanitaires	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Cette opération assure la continuité avec le programme de rénovation urbaine achevé de Monclar qui n'avait pas intégré les équipements publics de proximité.
Public concerné par l'équipement :	Public scolaire, ensemble des habitants du quartier	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Gestion municipale de l'équipement
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Stade expression du besoin	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Critères d'insertion et/ou marchés réservés seront prévus dans le cadre des travaux
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	5 280,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Bus et parkings à proximité
Nature d'intervention :	rénovation d'équipement public de proximité (validé par le CE ou le DG de l'Anru)	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Pas de concertation spécifique mais inclue dans la concertation globale du NPRU.
Localisation de l'équipement :	Au cœur du quartier QPV	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Démarche environnementale à minima envisagée dans le cadre des travaux

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**7 260 196,90 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		15,00%
Taux de subvention retenu :		**50,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**3 630 098,45 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 260 196,90 €	montant TTC :	8 653 586,73 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	3 630 098,45 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	3 630 098,45 €		
	Total des co-financements :	7 260 196,90 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Ecole Elémentaire Louis Gros - Réhabilitation complète
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-37-0001-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle par la valorisation des équipements scolaires de proximité fait parti des facteurs clés de réussites identifiés sur le projet de renouvellement urbain d'Avignon.

Cette école ne répond plus aux standards actuels au niveau du confort des utilisateurs.

De plus, une rénovation énergétique complète est nécessaire afin d'améliorer sensiblement l'efficacité énergétique du bâtiment.

Une partie du bâtiment, anciennement occupée par des appartements de fonction a subi des dommages structurels au niveau de sa charpente. Il devra être étudié la remise en état de cette charpente et de la couverture afin d'envisager la création d'une salle d'activité à ce niveau.

Il est donc prévu au titre de cette opération une rénovation complète de l'école qui passera par une rénovation énergétique (Renforcement de l'isolation en mur et en toiture, remplacement des menuiseries extérieures à simple vitrage par des menuiseries à double vitrage) mais aussi une réhabilitation complète (électricité, plomberie – sanitaires, peintures, plafonds, révision complète de la couverture et réparations ponctuelles de la charpente.)

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
46 impasse Monplaisir	Cf. annexe A7
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Le programme global des travaux sera le suivant : - Travaux d'isolation selon audit énergétique - Rénovation des 2 ailes - Création grande salle activités dans bâtiment central en R+1 en lieu et place des logements - Fermeture des sanitaires extérieurs ailes A & B - Prévoir intégration Centre Médical Scolaire mutualisé au 2ème étage aile A - Restructuration éventuelle des accès écoles - Création d'une nouvelle entrée dans le groupe scolaire pour les élèves par la cour nord-est.	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Cette réhabilitation s'inscrit dans les opérations prioritaires du Plan Stratégique Local de Monclar, indispensable à la réussite durable du premier Programme de Rénovation Urbaine sur le quartier.
Public concerné par l'équipement :	Public scolaire, ensemble des habitants du quartier	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Gestion municipale de l'équipement
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	En phase travaux	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Insertion professionnelle prévue dans le lot Gros Œuvre
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	3 352,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Bus et parkings à proximité

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Nature d'intervention :	rénovation d'équipement public de proximité (validé par le CE ou le DG de l'Anru)	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Pas de concertation spécifique mais inclue dans la concertation globale du NPRU.
Localisation de l'équipement :	Au cœur du quartier QPV	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Démarche environnementale dans le cadre des travaux

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**4 407 950,18 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**35,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**1 542 782,56 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 407 950,18 €	montant TTC :	5 253 859,71 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 865 167,62 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 542 782,56 €		
	Total des co-financements :	4 407 950,18 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	Médiathèque Jean Louis Barrault– réhabilitation
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084002-37-0001-006

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La Bibliothèque JL Barrault est issue du vaste programme « Opération Médiathèque «, lancé à la fin des années 1970 pour constituer le réseau de bibliothèques couvrant l'ensemble des quartiers de la cité avec » médiacar » pour les secteurs plus éloignés.
Construite par les architectes Béatrice Douine et Jacques Prunis, la bibliothèque est ouverte au public en 1986 ; c'est la centrale de gestion et la médiathèque de prêt décentralisée, qui devait répandre la culture dans la toute la ville et la rendre accessible à tous.
La bibliothèque peine à trouver un nouveau lectorat et n'attire pas ou peu les adultes du quartier, parents des enfants qui viennent jusqu'à l'adolescence. La section Jeunesse est en effet particulièrement fréquentée (779 jeunes inscrits / 495 Adultes inscrits en 2016) , notamment le mercredi avec près de 50 000 prêts de livres annuels en constante augmentation. On note également une forte fréquentation de tous les publics le samedi. D'une manière générale, les équipes de la bibliothèque observent un public qui vient lire la presse, consulter internet ou travailler - en particulier les enfants qui viennent faire leurs devoirs.
Malgré la qualité générale de l'ensemble bâti, notamment avec sa « promenade architecturale » et ses ouvertures avec vues sur le paysage alentour, la bibliothèque présente des dysfonctionnements pérennes liés notamment à la vétusté des installations techniques.
Après 30 ans de fonctionnement, le temps est venu de la restructuration de la Bibliothèque Jean-Louis Barrault pour lui permettre de devenir un lieu contemporain, vivant et actif, d'accueil et de partage, rayonnant sur le territoire autour de la lecture, de l'écriture et du numérique. En somme, de redevenir avec sa « centrale de prêt » pour le réseau municipal, la tête de pont des bibliothèques de proximité de la ville.
La nouvelle bibliothèque multimédia doit être un espace ouvert à tous pour une utilisation collective et aussi des usages solitaires. Elle s'organise selon un parcours de découverte des savoirs au service de toutes les générations. Elle propose des ressources sur tous supports et en ligne. Les fonds de la bibliothèque devront s'enrichir en support multimédia. Les supports physiques seront couplés avec des ressources dématérialisées qui permettront la consultation et le téléchargement légal de données en ligne, l'écoute de musique, le visionnage de films et de documentaires. Des ressources numériques seront consultables en ligne.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
6 rue Perrin Morel	Cf. annexe A7
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	- Un renouvellement complet du clos couvert : nouvelles verrières, nouveau mur rideau, isolation extérieure avec bardage, isolation en sous face, isolation et étanchéité toiture, remplacement fenêtres et portes. - Un renouveau complet des finitions intérieures : Sols, cloisons, plafonds, peintures, gradins, banques, sanitaires - Les modifications structurelles du programme : Remise à niveau du futur accueil, agrandissement du hall et couverture du parvis - Le renouveau des équipements techniques : Ventilation, ventilo-convecteur, ascenseurs, électricité, (fort et faible), sanitaires	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Le programme est situé au cœur du QPV et a vocation à être un pôle strucutrant du projet de renouvellement urbain. Opération en articulation avec les aménagements de la rocade.
Public concerné par l'équipement :	779 jeunes inscrits / 495 Adultes inscrits en 2016 public scolaire public Avignon et Grand Avignon	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Gestion municipale de l'équipement
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Désignation équipe de maîtrise d'œuvre en cours	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Critères d'insertion et/ou marchés réservés seront prévus dans le cadre des travaux
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	2 650,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	L'équipement sera désservi à l'horizon du 2nd semestre 2019 par une station de tramway, le reliant ainsi directement au centre ville d'Avignon et à l'ensemble des quartiers QPV inscrit en priorité nationale

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Pas de concertation spécifique mais inclue dans la concertation globale du NPRU.
Localisation de l'équipement :	Au cœur du quartier QPV	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Démarche environnementale envisagée dans le cadre des travaux

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**6 247 054,88 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**35,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**2 186 469,21 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	6 247 054,88 €	montant TTC :	7 446 000,70 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	4 060 585,67 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	2 186 469,21 €		
	Total des co-financements :	6 247 054,88 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AVIGNON	AMENAGEMENT DE LA PLAINE DES SPORTS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	726-6084004-37-0001-007

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le Parc des Sports de Saint Chamand est un site de 14 ha, actuellement entièrement clôturé, sur lequel sont implantés l'ancien stade nautique, un stade d'honneur avec tribunes de 17 000 places, 2 terrains d'entraînement type football / rugby, un anneau d'athlétisme, 2 terrains de handball, 2 terrains de basketball, 10 terrains de tennis, un skate park, quelques espaces dédiés à des équipements de loisirs de moindre importance (pataugeoire, …) et de nombreux locaux (permanents et temporaires) liés au fonctionnement du parc. Le site est intégralement labellisé « Patrimoine du 20e siècle », pour l'impressionnante architecture béton du stade nautique et des tribunes ouest du stade, datant des années 60 comme le quartier Saint-Chamand qui l'entoure.

Le projet a pour objectif de transformer ce site fermé aujourd'hui exclusivement sportif en parc urbain multi-usages (sportif, ludique et culturel) ouvert au bénéfice de tous les habitants du quartier NPNRU de Saint Chamand, et au-delà sur la ceinture verte d'Avignon. Il est fortement lié au projet NPNRU actuellement en cours sur ce secteur, qui prévoit notamment la requalification des espaces publics de l'ensemble du quartier et l'aménagement de nouvelles circulations piétons/cycles de désenclavement. Ces nouvelles circulations se prolongeront à l'intérieur du parc urbain, et permettront de rejoindre les quartiers et le centre commercial avoisinants.

Le projet de transformation du site comprend plusieurs éléments de programme, issus de l'étude de programmation menée par l'AURAV et financée dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU en 2017 :

- Création d'équipements nouveaux (city stade, pump track, fitness extérieur, paddle tennis, jeux multigénérationnels, parcours sportif, parcours botanique, prairie fleurie, …)
- Modifications et aménagement d'équipements existants (modification du stade d'honneur pour accueillir de nouvelles manifestations culturelles, transformation de l'anneau d'athlétisme, couverture d'une partie des terrains de tennis, ouverture de l'accès aux terrains de football et de rugby, aménagement de terrasses à proximité de la brasserie, …)
- Réaménagement des espaces publics d'accès et de circulation sur l'ensemble du site (nouvelles liaisons piétonnes, végétalisation, mobilier urbain, …), en lien avec la trame verte de la ville, le projet NPNRU ainsi que l'arrivée du tramway et l'implantation d'un parking relais équipé d'un mur d'escalade en bordure du site.

Ce projet vise également à enrichir généreusement la couverture végétale du site, actuellement très minéral, afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
ES 290, 194, 38, 39, 291	Le site est au cœur du quartier Saint Chamand, il jouxte le périmètre QPV. Le CE ANRU du 19 juillet 2018 a donné son accord sur le financement de l'opération à hauteur de 10%.
Commune de réalisation	
84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération	
84007 Avignon 6084004 Quartier De Saint Chamand	
Situation	
Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	- Création d'équipements nouveaux (city stade, pump track, fitness extérieur, paddle tennis, jeux multigénérationnels, parcours sportif, parcours botanique, prairie fleurie, …) - Modifications et aménagement d'équipements existants (modification du stade d'honneur pour accueillir de nouvelles manifestations culturelles, transformation de l'anneau d'athlétisme, couverture d'une partie des terrains de tennis, ouverture de l'accès aux terrains de football et de rugby, aménagement de terrasses à proximité de la brasserie, …) - Réaménagement des espaces publics d'accès et de circulation sur l'ensemble du site (nouvelles liaisons piétonnes, végétalisation, mobilier urbain, …), en lien avec la trame verte de la ville, le projet NPNRU ainsi que l'arrivée du tramway et l'implantation d'un parking relais équipé d'un mur d'escalade en bordure du site. Ce projet vise également à enrichir généreusement la couverture végétale du site, actuellement très minéral, afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains.	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	l'opération représente le point de convergence des principales liaisons urbaines créées ou améliorées par le projet NPNRU du quartier Saint Chamand
Public concerné par l'équipement :	familles et sportifs	Modalités de gestion et de fonctionnement :	la gestion de l'équipement sera assuré par la Ville d'Avignon, 6 agents y travaillent à temps plein (entretien des équipements sportifs et des espaces verts)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Description et niveau de maturité du projet d'établissement :		Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :		Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	terminus de la ligne de tramway en cours de construction, livraison prévue fin 2019, parking relais de 300 places (projet niveau maîtrise d'œuvre), cheminements piétons/cycles favorisés
Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	concertation avec les usagers en vue de l'ouverture du site aux habitants et association du GS Coubertin sur biodiversité
Localisation de l'équipement :	Au cœur du quartier QPV	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	démarche performance environnementale de lutte contre les îlots de chaleur

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**3 510 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		10,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**10,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**351 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 083 333,33 €	montant TTC :	3 083 333,33 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 332 333,33 €		
	EPCI :	400 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	351 000,00 €		
	Total des co-financements :	3 083 333,33 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Le phasage envisagé pour l'opération comprend une première phase à l'Est et au Sud mi 2019 (aménagement récréatif du parvis du stade nautique rénové, ouverture de 3 accès, aménagement d'une première liaison piétons/cycles Nord/Sud et des premiers équipements sports/loisirs - jeu intergénérationnel, pump track, aire de fitness extérieure, végétalisation prairie fleurie, city stade spécial, ping pong, parcours santé) puis une deuxième phase au Nord et à l'Ouest (ouverture d'un accès supplémentaire, démolition de locaux, modifications du stade d'honneur, couverture de terrains de tennis et création de mini tennis, jardins partagés, ...)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'immobilier à vocation économique du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) Agence Nationale de la Cohésion des Territoires	**Intitulé de l'opération** Création de locaux commerciaux Avignon sud - secteur Olivades
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)** 726-6084002-38-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le centre commercial des Olivades, qui contribue dans sa configuration actuelle au marquage social du quartier, est démoli (FAT aménagement Olivade sous maitrise d'ouvrage ville d'Avignon) et les commerces relocalisés aux pieds des nouvelles constructions donnant sur la place. Leur repositionnement partielle ou totale aux abords de la station de tramway au cœur d'un espace public confortable et ouvert, couplé à leur montée en gamme et à leur complémentarité permettra d'accroître leur chalandise et leur attractivité.
L'ANCT réalisera cette opération de revitalisation commerciale. Il a mené des études juridiques, foncières, et de comportement d'achat et déterminer le programme opérationnel précis sur ce volet.

L'ANCT achètera en VEFA environ 1970 m² de surfaces utiles pour reconstituer l'offre commerciale, suite à la démolition du centre commercial des Olivades. La démolition du centre commercial est provisionnée dans la FAT aménagement Olivades sous maitrise d'ouvrage Ville d'avignon. Cette maitrise d'ouvrage est amenée à évoluer au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Les Olivades	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 84-Avignon	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Type d'opération :	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		
Type(s) d'immobilier à vocation économique :	Locaux commerciaux	Situation des locaux :	pieds d'immeuble de deux constructions neuves
Nature de l'intervention :	Acquisition en VEFA pieds d'immeuble	Surface de l'emprise(s) foncière(s) concernée(s) :	
Nature(s) d'activité(s) envisagée(s) :	Métiers de bouche, pharmacie…	Surface louée totale (m² SDP) envisagée :	1 970,00 m2
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Le centre commercial des Olivades, qui contribue dans sa configuration actuelle au marquage social du quartier, est démoli (FAT aménagement Olivade sous maitrise d'ouvrage ville d'Avignon) et les commerces relocalisés aux	Pour les cas particuliers concernés : nature de l'animation et de l'aide au fonctionnement du projet :	
Eléments relatifs aux conditions d'exploitation :		Eléments relatif à la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques :	en cours de concertation
Démarche de qualité de l'opération d'un point de vue architectural, environnemental ou urbain :			

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :		4 687 366,67 €
Montant des recettes retenues :		1 773 000,00 €
Assiette subventionnable :		**2 914 366,67 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%	
Taux de subvention retenu :	**35,00%**	
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**1 020 028,33 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 466 166,67 €	montant TTC :	5 359 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	611 391,00 €		
	EPCI :	611 391,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	2 223 356,34 €		
	ANRU :	1 020 028,33 €		
	Total des co-financements :	4 466 166,67 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'immobilier à vocation économique du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MISTRAL HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** Création de locaux en pieds d'immeuble
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)** 726-6084002-38-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Programmation de surfaces commerciales réparties en pieds d'immeuble de part et d'autre de la nouvelle place libérée par le centre commercial des Olivades à démolir. L'objectif est de valoriser les pieds d'immeubles, aujourd'hui occupés entre caves et logements, avec quelques relocalisations de commerces de petite taille de proximité (boulangerie, épicerie ...) qui contribueront à animer la place à vocation de loisirs, et le pôle Enfance. La programmation précise de ces surfaces sera intégrée à la dynamique commerciale à l'échelle du secteur Olivades. Les opérations concernées sont le Ponant et l'Alizé.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération HN629 ; HN606	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Zone 3 : grands pôles Corse, PACA, RA	
Quartier de rattachement de l'opération 84007 Avignon 6084002 Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Type d'opération :	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		
Type(s) d'immobilier à vocation économique :	Locaux commerciaux	Situation des locaux :	pieds d'immeuble
Nature de l'intervention :	restructuration lourde des rdc et constructions complémentaires à envisager	Surface de l'emprise(s) foncière(s) concernée(s) :	200,00 m2
Nature(s) d'activité(s) envisagée(s) :	commerces de proximité de l'école : boulangerie, presse, alimentation générale, primeurs ...	Surface louée totale (m² SDP) envisagée :	300,00 m2
Eléments relatifs au contexte de l'opération :		Pour les cas particuliers concernés : nature de l'animation et de l'aide au fonctionnement du projet :	
Eléments relatifs aux conditions d'exploitation :		Eléments relatif à la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques :	
Démarche de qualité de l'opération d'un point de vue architectural, environnemental ou urbain :			

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :		720 210,00 €
Montant des recettes retenues :		288 000,00 €
Assiette subventionnable :		**432 210,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%	
Taux de subvention retenu :	**35,00%**	
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**151 273,50 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	720 210,00 €	montant TTC :	858 210,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	280 936,50 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	288 000,00 €		
	ANRU :	151 273,50 €		
	Total des co-financements :	720 210,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	252 842,85 €		
	dont PRET CDC :	252 842,85 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst?¨me d'information le : 29/01/2020 ? 10:34)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 726	*LOCALISATION*	
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE
66666/ /QPV national/QPV multisite (Intérêt national)	QP999999	66666
84007/Avignon/QPV national/Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux	QP084002	84007
84007/Avignon/QPV national/Quartier De Saint Chamand	QP084004	84007
84007/Avignon/QPV régional/Quartiers Nord Est	QP084003	84007
PORTEUR DE PROJET		
CA GRAND AVIGNON		

N° de convention(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

CONTRIBUTIONS — *PRETS* — *ECHEANCIER*

	COMMENTAIRE	LOCALISATION QPV DE RATTACHEMENT (ou assimilé)	LIEU DE REALISATION (N° de QPV ou de commune)	IMMEUBLES NBRE	TYPE (MI,R+)	LOGEMENTS NBRE	SDP	COUT PAR LOGT	M2	MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE	%	EPCI	%	CONSEIL DEPARTEMENTAL	%	CONSEL REGIONAL	%	BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts	%	CDC	%	EUROPE	%	ANAH	%	AUTRES	%	ANRU	%	PRETS	%	Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt Bonifié AL	Demarrage Année	Demarrage semestre	Durée en semestre	vérif
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																										
726 6999999 14 0001 001 Accompagnement aux nouveaux usages p	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	151 000,00	0,00%	151 000,00	151 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	14	V
726 6999999 14 0002 001 chargé de mission NPNRU	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	617 500,00	0,00%	617 500,00	617 500,00	308 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	308 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	13	V
726 6999999 14 0002 002 Chef de projet développement urbain	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	747 500,00	0,00%	747 500,00	747 500,00	373 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	373 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	13	V
726 6999999 14 0002 003 ASSISTANTE A MAITRISE D'OUVRAGE G	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	120 000,00	20,00%	144 000,00	120 000,00	60 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	16	V
726 6084002 14 0002 004 ETUDE D'ACTUALISATION DE LA CARTE	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	1	4	V
726 6084002 14 0002 005 ETUDE D'OPTIMISATION DU RESEAU DE	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	80 000,00	20,00%	96 000,00	80 000,00	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	6	V
726 6999999 14 0003 001 Urbaniste en chef	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	840 000,00	20,00%	1 008 000,00	840 000,00	0,00	0,00%	420 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	420 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	16	V
726 6999999 14 0003 002 Equipe Projet Grand Avignon - PRIN	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	2 275 000,00	0,00%	2 275 000,00	2 275 000,00	0,00	0,00%	1 137 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 137 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
726 6084004 14 0003 003 ACTIONS SUR LA PARTICIPATION ET LA	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	37 500,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
726 6084002 14 0003 004 ACTIONS SUR LA PARTICIPATION ET LA	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	83 000,00	20,00%	99 600,00	83 000,00	0,00	0,00%	62 250,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 750,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
726 6999999 14 0003 005 Animation et pilotage Relogement	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	350 000,00	20,00%	420 000,00	350 000,00	0,00	0,00%	175 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	175 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	16	V
726 6999999 14 0003 006 MARKETING TERRITORIAL	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	100 000,00	20,00%	120 000,00	100 000,00	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	5	V
726 6084004 14 0003 007 HISTOIRE ET MÉMOIRE - St CHAMAND	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	37 500,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
726 6084002 14 0003 008 HISTOIRE ET MÉMOIRE - Quartiers SUD	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	83 000,00	20,00%	99 600,00	83 000,00	0,00	0,00%	62 250,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 750,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		5 587 000,00		5 946 200,00	5 587 000,00	802 500,00	14,36%	1 982 000,00	35,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 500,00	1,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 727 000,00	48,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																										
726 6999999 15 0001 001 Relogement avec minoration	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	596 000,00	0,00%	596 000,00	596 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	596 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	15	V
726 6084004 15 0002 001 Minoration de loyer relogement ménages S	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	32 000,00	0,00%	32 000,00	32 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	32 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	4	V
726 6084002 15 0003 001 Minoration de loyer - Relogement ménages	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	13/ERILIA/05881167000015	68 000,00	0,00%	68 000,00	68 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	68 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	8	V
726 6084002 15 0003 002 Minoration de loyer - Relogement ménages	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	13/ERILIA/05881167000015	14 000,00	0,00%	14 000,00	14 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	14 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	6	V
SOUS TOTAL 15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER				0		0	0,00	0,00	0,00		710 000,00		710 000,00	710 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	710 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																										
726 6084004 21 0001 001 Démolitions de logements sociaux - la Bis	NPN	QP084004		1		53	3 537,27	58 365,13	874,50	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 093 352,00	0,00%	3 093 352,00	3 093 352,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 180,00	0,20%	3 087 172,00	99,80%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	8	V
726 6084002 21 0001 002 Démolitions de logements sociaux - Mistra	NPN	QP084002		2		29	2 842,20	58 156,56	593,39	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 686 540,32	0,00%	1 686 540,32	1 686 540,32	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 686 540,32	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	9	V
726 6084002 21 0001 003 Démolitions de logements sociaux - Alizé	NPN	QP084002		3		162	12 137,40	48 356,68	645,43	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	7 833 782,30	0,00%	7 833 782,30	7 833 782,30	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	29 805,00	0,38%	7 803 977,30	99,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	16	V
726 6084002 21 0001 004 Démolitions de logements sociaux - Le Pon	NPN	QP084002		1		28	2 269,08	72 823,43	898,63	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	2 039 056,00	0,00%	2 039 056,00	2 039 056,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 039 056,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	9	V
726 6084002 21 0001 005 Démoltions de logements sociaux - Ventou	NPN	QP084002		1		59	4 275,15	54 101,57	746,64	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 191 992,74	0,00%	3 191 992,74	3 191 992,74	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	46 380,00	1,45%	3 145 612,74	98,55%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	10	V
726 6084002 21 0001 006 Démolitions de logements sociaux - La Tra	NPN	QP084002		2		37	3 548,49	57 028,07	594,63	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	2 110 038,58	0,00%	2 110 038,58	2 110 038,58	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 110 038,58	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	10	V
726 6084002 21 0001 007 démolitions de logements sociaux - la Ven	NPN	QP084002		1		87	6 171,66	59 469,83	838,33	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	5 173 875,50	0,00%	5 173 875,50	5 173 875,50	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 173 875,50	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2022	1	11	V
726 6084004 21 0001 008 Démolition Pierre et Marie Curie Entrée A	NPN	QP084004		3		86	10 391,00	46 221,36	382,55	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 975 037,27	0,00%	3 975 037,27	3 975 037,27	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 975 037,27	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	11	V
726 6084004 21 0002 001 Démolition de 40 lgts locatifs sociaux GD	NPN	QP084004		2		40	4 300,00	53 341,75	496,20	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	2 133 670,00	12,42%	2 398 670,00	2 133 670,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	426 734,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 706 936,00	80,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	10	V
726 6084002 21 0003 001 Démolition partielle - Les Grands Cyprès	NPN	QP084002		1		8	800,00	105 395,00	1 053,95	13/ERILIA/05881167000015	843 160,00	9,72%	925 110,00	843 160,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	168 632,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	674 528,00	80,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	8	V
726 6084002 21 0003 002 Démolition partielle - LaTrillade bâtimen	NPN	QP084002		1		63	5 600,00	71 752,87	807,22	13/ERILIA/05881167000015	4 520 430,73	9,30%	4 940 749,28	4 520 430,73	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	904 838,73	20,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	21 000,00	0,46%	3 594 592,00	79,52%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	11	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				18		652	55 872,25	56 136,40	655,08		36 600 935,44		37 368 203,99	36 600 935,44	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 500 204,73	4,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	103 365,00	0,28%	34 997 365,71	95,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																										
726 6084002 24 0001 001 Opération d'aménagement - secteur Olivad	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	12 112 935,00	18,77%	14 386 270,80	12 112 935,00	6 816 312,60	56,27%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 626 300,00	13,43%	3 670 322,40	30,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	16	V
726 6084002 24 0001 002 Opération d'aménagement - contre-allée no	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	3 263 150,00	17,19%	3 824 150,00	3 263 150,00	1 224 431,50	37,52%	446 616,00	13,69%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	450 000,00	13,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 142 102,50	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	10	V
726 6084002 24 0001 003 Opération d'aménagement - secteur Médiat	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	8 051 808,41	18,79%	9 564 602,37	8 051 808,41	4 827 425,47	59,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	625 000,00	7,76%	2 599 382,94	32,28%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	16	V
726 6084002 24 0001 004 Opération d'aménagement - secteur Moncla	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	3 640 404,00	18,78%	4 324 155,80	3 640 404,00	2 366 262,41	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 274 141,59	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	16	V
726 6084004 24 0001 005 Opération d'aménagement - secteur St Cha	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	3 256 455,74	18,81%	3 869 027,34	3 256 455,74	1 494 321,23	45,89%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	957 500,00	29,40%	804 634,51	24,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	16	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		30 324 753,15		35 968 206,31	30 324 753,15	16 728 753,21	55,17%	446 616,00	1,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	450 000,00	1,48%	0,00	0,00%	3 208 800,00	10,58%	9 490 583,94	31,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																										
726 6999999 31 0001 001 VEFA avenue du Mistral St Saturnin les Av	NPN	QP999999		9		9	625,50	132 512,18	1 906,65	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 192 609,58	10,00%	1 311 870,54	1 192 609,58	0,00	0,00%	41 650,00	3,49%	36 000,00	3,02%	0,00	0,00%	1 069 959,58	89,72%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	45 000,00	3,77%	891 068,14	74,72%	780 968,14	110 100,00	2018	2	6	V
726 6999999 31 0001 002 CN Villeneuve les Avignon Impasse St Sim	NPN	QP999999		1		4	220,18	133 250,97	2 420,76	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	533 003,89	10,00%	586 304,29	533 003,89	0,00	0,00%	17 900,00	3,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	471 503,89	88,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	28 000,00	5,25%	15 600,00	2,93%	391 553,31	73,46%	347 353,31	44 200,00	2018	2	6	V
726 6999999 31 0001 003 CN Non identifitées 447 lgts 268 PLAI 179	NPN	QP999999		30		447	31 440,00	150 510,60	2 139,89	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	67 278 240,00	5,50%	70 978 543,20	67 278 240,00	0,00	0,00%	1 729 700,00	2,57%	1 216 350,00	1,81%	0,00	0,00%	61 920 190,00	92,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 412 000,00	3,59%	51 828 454,00	77,04%	46 524 215,00	5 304 239,00	2019	2	20	V
726 6999999 31 0001 004 VEFA ZAC BEL AIR AVIGNON 6 PLUS 9 P	NPN	QP999999		1		15	1 033,00	130 187,40	1 890,43	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 952 811,00	10,00%	2 148 092,10	1 952 811,00	0,00	0,00%	56 250,00	2,88%	44 000,00	2,25%	0,00	0,00%	1 771 561,00	90,72%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	81 000,00	4,15%	1 478 639,35	75,72%	1 296 539,35	182 100,00	2020	2	6	V
726 6999999 31 0001 005 VEFA Jules Ferry Avignon 10 PLUS 16 PLA	NPN	QP999999		1		26	2 119,49	154 553,07	1 895,92	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	4 018 379,93	9,45%	4 398 259,78	4 018 379,93	0,00	0,00%	113 600,00	2,83%	45 000,00	1,12%	0,00	0,00%	3 715 779,93	92,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	144 000,00	3,58%	3 113 022,94	77,47%	2 798 222,94	314 800,00	2018	2	7	V
726 6999999 31 0001 006 AA Résidence Jeunes actifs 40 PLAI rue Al	NPN	QP999999		1		40	799,00	79 819,50	3 995,97	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 192 780,00	6,89%	3 412 858,00	3 192 780,00	0,00	0,00%	228 000,00	7,14%	109 320,00	3,42%	150 000,00	4,70%	1 985 460,00	62,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	720 000,00	22,55%	1 985 460,00	62,19%	1 081 460,00	904 000,00	2019	2	6	V
726 6084004 31 0002 001 Reconstitution de logements sociaux - 40	NPN	QP084004		2		40	2 614,00	121 625,00	1 861,13	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	4 865 000,00	10,97%	5 398 500,00	4 865 000,00	0,00	0,00%	120 000,00	2,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 529 000,00	93,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	216 000,00	4,44%	3 991 100,00	82,04%	3 505 500,00	485 600,00	2020	1	6	V
726 6084003 31 0002 002 Reconstitution de 28 LLS neufs (17 PLAI e	NPR	QP084003		0			0,00	0,00	0,00	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	5	V
726 6084002 31 0003 001 reconstitution Logements Sociaux - 71 log	NPN	QP084002		3		71	4 632,00	168 000,00	2 575,13	13/ERILIA/05881167000015	11 928 000,00	10,00%	13 120 800,00	11 928 000,00	0,00	0,00%	214 000,00	1,79%	214 000,00	1,79%	0,00	0,00%	11 113 000,00	93,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	387 000,00	3,24%	861 100,00	7,22%	0,00	861 100,00	2018	2	16	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				48		652	43 483,17	145 645,44	2 183,85		94 960 824,40		101 355 227,91	94 960 824,40	0,00	0,00%	2 521 100,00	2,65%	1 664 670,00	1,75%	150 000,00	0,16%	86 576 454,40	91,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	28 000,00	0,03%	4 020 600,00	4,23%	64 540 397,74	67,97%	56 334 258,74	8 206 139,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																										
726 6084002 33 0001 001 Requalification de logement - Résidence A	NPN	QP084002		4		88	0,00	44 200,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 889 600,00	10,00%	4 278 560,00	3 889 600,00	0,00	0,00%	264 000,00	6,79%	123 200,00	3,17%	0,00	0,00%	2 900 480,00	74,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	601 920,00	15,48%	2 610 432,00	67,11%	878 592,00	1 731 840,00	2020	2	8	V
726 6084002 33 0001 002 Requalification de logements - Résidence	NPN	QP084002		8		164	0,00	44 200,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	7 248 800,00	10,00%	7 973 680,00	7 248 800,00	0,00	0,00%	492 000,00	6,79%	229 600,00	3,17%	0,00	0,00%	5 405 440,00	74,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 121 760,00	15,48%	4 864 896,00	67,11%	4 864 896,00	0,00	2024	1	6	V
726 6084002 33 0001 003 Requalification logements - La Bise	NPN	QP084002		1		53	0,00	43 366,04	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	2 298 400,00	10,00%	2 528 240,00	2 298 400,00	0,00	0,00%	159 000,00	6,92%	74 200,00	3,23%	0,00	0,00%	1 711 520,00	74,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	353 680,00	15,39%	1 540 368,00	67,02%	1 540 368,00	0,00	2023	2	7	V
726 6084002 33 0001 004 Requalification de logements - Mistral tr	NPN	QP084002		1		40	0,00	54 389,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	2 175 560,00	10,00%	2 393 116,00	2 175 560,00	0,00	0,00%	120 000,00	5,52%	40 000,00	1,84%	0,00	0,00%	1 705 096,80	78,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	310 463,20	14,27%	1 534 587,12	70,54%	1 534 587,12	0,00	2016	2	8	V
726 6084002 33 0001 005 Requalification de logements - Résidence	NPN	QP084002		3		182	0,00	45 584,62	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	8 296 400,00	9,93%	9 120 640,00	8 296 400,00	0,00	0,00%	582 000,00	7,02%	254 800,00	3,07%	0,00	0,00%	6 167 920,00	74,34%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 291 680,00	15,57%	5 551 128,00	66,91%	1 864 968,00	3 686 160,00	2020	1	9	V
726 6084002 33 0001 006 Requalification de logements - Résidence	NPN	QP084002		7		190	0,00	44 200,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	8 398 000,00	10,00%	9 237 800,00	8 398 000,00	0,00	0,00%	570 000,00	6,79%	266 000,00	3,17%	0,00	0,00%	6 262 400,00	74,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 299 600,00	15,48%	5 636 160,00	67,11%	1 896 960,00	3 739 200,00	2021	2	7	V
726 6084002 33 0001 007 Requalification de logements - Tramontane	NPN	QP084002		9		195	0,00	44 200,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	8 619 000,00	10,00%	9 480 900,00	8 619 000,00	0,00	0,00%	585 000,00	6,79%	273 000,00	3,17%	0,00	0,00%	6 427 200,00	74,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 333 800,00	15,48%	5 784 480,00	67,11%	5 784 480,00	0,00	2023	1	8	V
726 6084004 33 0001 008 Requalification des logements A & D Résid	NPN	QP084004		2		161	0,00	51 004,72	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	8 211 760,22	9,43%	8 986 516,01	8 211 760,22	0,00	0,00%	501 000,00	6,10%	253 400,00	3,09%	0,00	0,00%	6 187 966,84	75,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 269 393,38	15,46%	5 569 170,16	67,82%	1 911 507,41	3 657 662,75	2020	2	10	V
726 6084004 33 0001 009 Requalifaication des logements B & C Rési	NPN	QP084004		2		80	0,00	43 626,96	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	3 490 156,62	9,26%	3 813 263,62	3 490 156,62	0,00	0,00%	240 000,00	6,88%	120 000,00	3,44%	0,00	0,00%	2 613 222,48	74,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	516 934,14	14,81%	2 351 900,23	67,39%	774 740,40	1 577 159,83	2020	1	8	V
726 6084004 33 0002 001 Requalification de 232 logements locatifs	NPN	QP084004		2		232	0,00	44 793,10	0,00	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	10 392 000,00	11,15%	11 550 400,00	10 392 000,00	0,00	0,00%	696 000,00	6,70%	139 200,00	1,34%	0,00	0,00%	8 749 600,00	84,20%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	807 200,00	7,77%	8 749 600,00	84,20%	3 321 600,00	5 428 000,00	2019	2	8	V
726 6084002 33 0003 001 La Trillade - 39 logements - BBC Rénovati	NPN	QP084002		1		39	0,00	45 994,19	0,00	13/ERILIA/05881167000015	1 793 773,33	11,65%	2 002 768,00	1 793 773,33	0,00	0,00%	117 000,00	6,52%	39 000,00	2,17%	0,00	0,00%	1 364 506,66	76,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	273 266,67	15,23%	802 997,33	44,77%	0,00	802 997,33	2019	1	8	V
726 6084002 33 0003 002 Parrocel - 54 logements - BBC Rénovation	NPN	QP084002		1		54	0,00	45 706,91	0,00	13/ERILIA/05881167000015	2 468 173,33	11,60%	2 754 448,00	2 468 173,33	0,00	0,00%	162 000,00	6,56%	54 000,00	2,19%	0,00	0,00%	1 876 906,66	76,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	375 266,67	15,20%	1 105 637,33	44,80%	0,00	1 105 637,33	2020	2	8	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				41		1478	0,00	45 522,07	0,00		67 281 623,50		74 120 331,63	67 281 623,50	0,00	0,00%	4 488 000,00	6,67%	1 866 400,00	2,77%	0,00	0,00%	51 372 259,44	76,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 554 964,06	14,20%	46 101 356,17	68,52%	24 372 698,93	21 728 657,24				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																										

726 6084002 34 0001 001 Résidentialisation - Alizé	NPN	QP084002		4		88	1 340,00	3 387,58	222,47	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	298 107,00	19,04%	354 867,00	298 107,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	178 864,20	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	119 242,80	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	9	V
726 6084002 34 0001 002 Résidentialisation - Aquilon	NPN	QP084002		8		164	9 185,00	8 654,57	154,53	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 419 349,25	9,50%	1 554 249,25	1 419 349,25	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	857 005,55	60,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	562 343,70	39,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	1	8	V
726 6084004 34 0001 003 Résidentialisation - La Bise	NPN	QP084004		1		53	2 211,00	9 638,71	231,05	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	510 851,55	19,04%	608 135,55	510 851,55	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	306 510,93	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	204 340,62	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	7	V
726 6084002 34 0001 004 Résidentialisation Mistral - 1ère tranche	NPN	QP084002		1		40	1 672,00	9 644,30	230,72	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	385 772,00	19,05%	459 252,00	385 772,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	231 429,76	59,99%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	154 342,24	40,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	5	V
726 6084002 34 0001 005 Résidentialisation Mistral - 2ème Tranche	NPN	QP084002		3		182	4 337,00	4 975,15	208,78	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	905 477,00	19,04%	1 077 869,00	905 477,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	543 199,46	59,99%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	362 277,54	40,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	10	V
726 6084002 34 0001 006 Résidentialisation - Le Ponant	NPN	QP084002		3		190	3 068,00	3 180,06	196,94	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	604 211,40	19,03%	719 183,40	604 211,40	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	362 526,84	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	241 684,56	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	8	V
726 6084002 34 0001 007 Résidentialisation - Tramontane tranche 1	NPN	QP084002		9		195	12 454,00	9 012,23	141,11	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	1 757 385,20	18,99%	2 091 079,00	1 757 385,20	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 054 431,12	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	702 954,08	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	7	V
726 6084004 34 0001 008 Résidentialisation Pierre et Marie CURIE	NPN	QP084004		4		235	7 493,00	4 193,09	131,51	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	985 375,81	14,06%	1 123 964,72	985 375,81	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	599 315,06	60,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	386 060,75	39,18%	539 383,55	54,74%	539 383,55	0,00	2021	2	9	V
726 6084004 34 0002 001 Résidentialisation Saint Chamand (312 LLS	NPN	QP084004		3		312	8 143,00	6 597,76	252,79	84/GRAND DELTA HABITAT/6626	2 058 500,00	20,00%	2 470 200,00	2 058 500,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 235 100,00	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	823 400,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	4	V
726 6084002 34 0003 001 Résidentialisation Parrocel - 54 logement	NPN	QP084002		1		54	1 900,00	6 673,56	189,67	13/ERILIA/05881167000015	360 372,00	20,00%	432 446,40	360 372,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	217 272,00	60,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	143 100,00	39,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	7	V
726 6084002 34 0003 002 Résidentialisation - Treilles blanches -	NPN	QP084002		1		156	4 700,00	5 431,00	180,26	13/ERILIA/05881167000015	847 236,00	20,00%	1 016 683,20	847 236,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	510 936,00	60,31%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	336 300,00	39,69%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	5	V
726 6084002 34 0003 003 Résidentialisation - Les Grands Cyprès -	NPN	QP084002		1		535	12 000,00	3 956,19	176,38	13/ERILIA/05881167000015	2 116 560,00	20,00%	2 539 872,00	2 116 560,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 329 060,00	62,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	787 500,00	37,21%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	5	V
726 6084002 34 0003 004 Résidentialisation bâtiment La Trillade -	NPN	QP084002		1		39	800,00	6 713,85	327,30	13/ERILIA/05881167000015	261 840,00	20,00%	314 208,00	261 840,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	168 240,00	64,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	93 600,00	35,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	9	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				40		2243	69 303,00	5 577,81	180,53		12 511 037,21		14 762 009,52	12 511 037,21	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 593 890,92	60,70%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 917 146,29	39,30%	539 383,55	4,31%	539 383,55	0,00				
36 ACCESSION à LA PROPRIéTé																																										
726 6999999 36 0001 001 Accession à la propriété	NPN	QP999999		0		90	0,00	10 000,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002	900 000,00	0,00%	900 000,00	900 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	900 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	14	V
SOUS TOTAL 36 ACCESSION à LA PROPRIéTé				0		90	0,00	10 000,00	0,00		900 000,00		900 000,00	900 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	900 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																										
726 6084004 37 0001 001 Groupe scolaire Coubertin - réhabilitatio	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	6 071 688,00	19,19%	7 236 977,10	6 071 688,00	3 946 597,20	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 125 090,80	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	8	V
726 6084002 37 0001 002 Groupe scolaire Grands Cyprès - réhabilit	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	5 945 856,00	19,19%	7 086 995,20	5 945 856,00	2 972 928,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 972 928,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2022	1	8	V
726 6084002 37 0001 003 Groupe scolaire Olivades - Extension et r	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	4 261 717,52	19,19%	5 079 633,88	4 261 717,52	2 770 116,39	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 491 601,13	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	16	V
726 6084002 37 0001 004 Groupe scolaire St Roch - réhabilitation	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	7 260 196,90	19,19%	8 653 586,73	7 260 196,90	3 630 098,45	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 630 098,45	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	8	V
726 6084002 37 0001 005 Ecole élémentaire Louis Gros - Réhabilita	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	4 407 950,18	19,19%	5 253 859,71	4 407 950,18	2 865 167,62	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 542 782,56	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	6	V
726 6084002 37 0001 006 Médiathèque Jean Louis Barrault - réhabil	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	6 247 054,88	19,19%	7 446 000,70	6 247 054,88	4 060 585,67	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 186 469,21	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	8	V
726 6084004 37 0001 007 AMENAGEMENT DE LA PLAINE DES SPO	NPN	QP084004					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	3 083 333,33	0,00%	3 083 333,33	3 083 333,33	2 332 333,33	75,64%	400 000,00	12,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	351 000,00	11,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	10	V
726 6084002 37 0001 008 Création d'un pole social et sportif - Se	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400	5 345 454,76	19,19%	6 371 363,89	5 345 454,76	3 474 545,59	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 870 909,17	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	2	8	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00		42 623 251,57		50 211 750,54	42 623 251,57	26 052 372,25	61,12%	400 000,00	0,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 170 879,32	37,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																										
726 6084002 38 0001 001 Création de locaux en pieds d'immeubles	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278	720 210,00	19,16%	858 210,00	720 210,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	280 936,50	39,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	288 000,00	39,99%	151 273,50	21,00%	252 842,85	35,11%	252 842,85	0,00	2020	2	8	V
726 6084002 38 0002 001 Création de locaux commerciaux Avignon s	NPN	QP084002					0,00	0,00	0,00	75/AGENCE NATIONALE DE LA C	4 466 166,67	20,00%	5 359 400,00	4 466 166,67	611 391,00	13,69%	611 391,00	13,69%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 223 356,34	49,78%	1 020 028,33	22,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2022	2	8	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE				0		0	0,00	0,00	0,00		5 186 376,67		6 217 610,00	5 186 376,67	611 391,00	11,79%	611 391,00	11,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	280 936,50	5,42%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 511 356,34	48,42%	1 171 301,83	22,58%	252 842,85	4,88%	252 842,85	0,00				
TOTAL				147		5115	168 658,42				296 685 801,94		327 559 539,90	296 685 801,94	44 195 016,46	14,90%	10 449 107,00	3,52%	3 531 070,00	1,19%	150 000,00	0,05%	147 399 245,99	49,68%	0,00	0,00%	450 000,00	0,15%	0,00	0,00%	5 851 521,34	1,97%	84 659 841,15	28,54%	111 433 980,31	37,56%	81 499 184,07	29 934 796,24				

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS FINANCIERES (extrait du syst7me d'information le 29/01/2020 ? 10:34)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 726	*LOCALISATION*		*CONTRIBUTIONS*	*PRETS*	*ECHEANCIER*
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE			
66666/ /QPV national/QPV multisite (Intérêt national) 84007/Avignon/QPV national/Monclar Champfleury Rocade Sud Barbière Croix Des Oiseaux 84007/Avignon/QPV nationalQuartier De Saint Chamand 84007/Avignon/QPV régional/Quartiers Nord Est	QP999999 QP084002 QP084004 QP084003	66666 84007 84007 84007			
PORTEUR DE PROJET					
CA GRAND AVIGNON					

N° de convention(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS			COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	CONTRIBUTIONS																		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
	OPV DE RATTACHEMENT(déjà assimilés)	LIEU DE REALISATION (N° de QPV ou commune)	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2						FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU				Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
726 6999999 14 0001 Accompagnement aux nouveaux usages pour l	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278		151 000,00	0,00%	151 000,00	151 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	14	V
726 6999999, 6084002 14 0002 chargé de mission NPNRU, Chef de	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400		1 605 000,00	2,99%	1 653 000,00	1 605 000,00	802 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	802 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	18	V
726 6999999, 6084004, 6084002 14 0003 Urbaniste en chef, Equipe	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002		3 831 000,00	8,12%	4 142 200,00	3 831 000,00	0,00	0,00%	1 982 000,00	51,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 849 000,00	48,26%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	17	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET			0		0	0,00	0,00	0,00			5 587 000,00		5 946 200,00	5 587 000,00	802 500,00	14,36%	1 982 000,00	35,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 500,00	1,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 727 000,00	48,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																							
726 6999999 15 0001 Relogement avec minoration	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278		596 000,00	0,00%	596 000,00	596 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	596 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	15	V
726 6084004 15 0002 Minoration de loyer relogement ménages St Ch	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	84/GRAND DELTA HABITAT/6626		32 000,00	0,00%	32 000,00	32 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	32 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	4	V
726 6084002 15 0003 Minoration de loyer - Relogement ménages Tri	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	13/ERILIA/05881167000015		82 000,00	0,00%	82 000,00	82 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	82 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	9	V
SOUS TOTAL 15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER			0		0	0,00	0,00	0,00			710 000,00		710 000,00	710 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	710 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
726 6084004, 6084002 21 0001 Démolitions de logements sociaux -	NPN		14		541	45 172,25	53 796,07	644,28	84/MISTRAL HABITAT OPH /278		29 103 674,71	0,00%	29 103 674,71	29 103 674,71	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	82 365,00	0,28%	29 021 309,71	99,72%	0,00	0,00	2018	2	19	V
726 6084004 21 0002 Démolition de 40 lgts locatifs sociaux GDH -	NPN		2		40	4 300,00	53 341,75	496,20	84/GRAND DELTA HABITAT/6626		2 133 670,00	12,42%	2 398 670,00	2 133 670,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	426 734,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 706 936,00	80,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	10	V
726 6084002 21 0003 Démolition partielle - Les Grands Cyprès - 8	NPN		2		71	6 400,00	75 543,53	838,06	13/ERILIA/05881167000015		5 363 590,73	9,36%	5 865 859,28	5 363 590,73	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 073 470,73	20,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 269 120,00	79,59%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	11	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			18		652	55 872,25	56 136,40	655,08			36 600 935,44		37 368 203,99	36 600 935,44	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 500 204,73	4,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	103 365,00	0,28%	34 997 365,71	95,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																							
726 6084002, 6084004 24 0001 Opération d'aménagement - secteur	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400		30 324 753,15	18,61%	35 968 206,31	30 324 753,15	16 728 753,21	55,17%	446 616,00	1,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	450 000,00	1,48%	0,00	0,00%	3 208 800,00	10,58%	9 490 583,94	31,30%	0,00	0,00	2019	1	17	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE			0		0	0,00	0,00	0,00			30 324 753,15		35 968 206,31	30 324 753,15	16 728 753,21	55,17%	446 616,00	1,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	450 000,00	1,48%	0,00	0,00%	3 208 800,00	10,58%	9 490 583,94	31,30%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
726 6999999 31 0001 VEFA avenue du Mistral St Saturnin les Avign	NPN		43		541	36 237,17	144 487,66	2 157,12	84/MISTRAL HABITAT OPH /278		78 167 824,40	5,97%	82 835 927,91	78 167 824,40	0,00	0,00%	2 187 100,00	2,80%	1 450 670,00	1,86%	150 000,00	0,19%	70 934 454,40	90,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	28 000,00	0,04%	3 417 600,00	4,37%	59 688 197,74	76,36%	52 828 758,74	6 859 439,00	2018	2	22	V
726 6084004, 6084003 31 0002 Reconstitution de logements sociaux	NPN, NPR		2		40	2 614,00	121 625,00	1 861,13	84/GRAND DELTA HABITAT/6626		4 865 000,00	10,97%	5 398 500,00	4 865 000,00	0,00	0,00%	120 000,00	2,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 529 000,00	93,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	216 000,00	4,44%	3 991 100,00	82,04%	3 505 500,00	485 600,00	2019	2	7	V
726 6084002 31 0003 reconstitution Logements Sociaux - 71 logeme	NPN		3		71	4 632,00	168 000,00	2 575,13	13/ERILIA/05881167000015		11 928 000,00	10,00%	13 120 800,00	11 928 000,00	0,00	0,00%	214 000,00	1,79%	214 000,00	1,79%	0,00	0,00%	11 113 000,00	93,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	387 000,00	3,24%	861 100,00	7,22%	0,00	861 100,00	2018	2	16	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO			48		652	43 483,17	145 645,44	2 183,85			94 960 824,40		101 355 227,91	94 960 824,40	0,00	0,00%	2 521 100,00	2,65%	1 664 670,00	1,75%	150 000,00	0,16%	86 576 454,40	91,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	28 000,00	0,03%	4 020 600,00	4,23%	64 540 397,74	67,97%	56 334 258,74	8 206 139,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
726 6084002, 6084004 33 0001 Requalification de logement - Résid	NPN		37		1153	0,00	45 644,13	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278		52 627 676,84	9,85%	57 812 715,63	52 627 676,84	0,00	0,00%	3 513 000,00	6,68%	1 634 200,00	3,11%	0,00	0,00%	39 381 246,12	74,83%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	8 099 230,72	15,39%	35 443 121,51	67,35%	21 051 098,93	14 392 022,58	2016	2	21	V
726 6084004 33 0002 Requalification de 232 logements locatifs so	NPN		2		232	0,00	44 793,10	0,00	84/GRAND DELTA HABITAT/6626		10 392 000,00	11,15%	11 550 400,00	10 392 000,00	0,00	0,00%	696 000,00	6,70%	139 200,00	1,34%	0,00	0,00%	8 749 600,00	84,20%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	807 200,00	7,77%	8 749 600,00	84,20%	3 321 600,00	5 428 000,00	2019	2	8	V
726 6084002 33 0003 La Trillade - 39 logements - BBC Rénovation	NPN		2		93	0,00	45 827,38	0,00	13/ERILIA/05881167000015		4 261 946,66	11,62%	4 757 216,00	4 261 946,66	0,00	0,00%	279 000,00	6,55%	93 000,00	2,18%	0,00	0,00%	3 241 413,32	76,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	648 533,34	15,22%	1 908 634,66	44,78%	0,00	1 908 634,66	2019	1	11	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			41		1478	0,00	45 522,07	0,00			67 281 623,50		74 120 331,63	67 281 623,50	0,00	0,00%	4 488 000,00	6,67%	1 866 400,00	2,77%	0,00	0,00%	51 372 259,44	76,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 554 964,06	14,20%	46 101 356,17	68,52%	24 372 698,93	21 728 657,24				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																							
726 6084002, 6084004 34 0001 Résidentialisation - Alizé, Résiden	NPN		33		1147	41 760,00	5 986,51	164,43	84/MISTRAL HABITAT OPH /278		6 866 529,21	16,34%	7 988 599,92	6 866 529,21	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 133 282,92	60,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 733 246,29	39,81%	539 383,55	7,86%	539 383,55	0,00	2019	2	17	V
726 6084004 34 0002 Résidentialisation Saint Chamand (312 LLS)	NPN		3		312	8 143,00	6 597,76	252,79	84/GRAND DELTA HABITAT/6626		2 058 500,00	20,00%	2 470 200,00	2 058 500,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 235 100,00	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	823 400,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	4	V
726 6084002 34 0003 Résidentialisation Parrocel - 54 logements ,	NPN		4		784	19 400,00	4 573,99	184,85	13/ERILIA/05881167000015		3 586 008,00	20,00%	4 303 209,60	3 586 008,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 225 508,00	62,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 360 500,00	37,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	10	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS			40		2243	69 303,00	5 577,81	180,53			12 511 037,21		14 762 009,52	12 511 037,21	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 593 890,92	60,70%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 917 146,29	39,30%	539 383,55	4,31%	539 383,55	0,00				
36 ACCESSION à LA PROPRIéTé																																							
726 6999999 36 0001 Accession à la propriété	NPN		0		90	0,00	10 000,00	0,00	84/CA GRAND AVIGNON/2484002		900 000,00	0,00%	900 000,00	900 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	900 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	14	V
SOUS TOTAL 36 ACCESSION à LA PROPRIéTé			0		90	0,00	10 000,00	0,00			900 000,00		900 000,00	900 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	900 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																							
726 6084004, 6084002 37 0001 Groupe scolaire Coubertin - réhabil	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	84/COMMUNE D AVIGNON/218400		42 623 251,57	17,80%	50 211 750,54	42 623 251,57	26 052 372,25	61,12%	400 000,00	0,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 170 879,32	37,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	20	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé			0		0	0,00	0,00	0,00			42 623 251,57		50 211 750,54	42 623 251,57	26 052 372,25	61,12%	400 000,00	0,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 170 879,32	37,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																							
726 6084002 38 0001 Création de locaux en pieds d'immeubles	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	84/MISTRAL HABITAT OPH /278		720 210,00	19,16%	858 210,00	720 210,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	280 936,50	39,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	288 000,00	39,99%	151 273,50	21,00%	252 842,85	35,11%	252 842,85	0,00	2020	2	8	V
726 6084002 38 0002 Création de locaux commerciaux Avignon sud	NPN		0		0	0,00	0,00	0,00	75/AGENCE NATIONALE DE LA C		4 466 166,67	20,00%	5 359 400,00	4 466 166,67	611 391,00	13,69%	611 391,00	13,69%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 223 356,34	49,78%	1 020 028,33	22,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2022	2	8	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE			0		0	0,00	0,00	0,00			5 186 376,67		6 217 610,00	5 186 376,67	611 391,00	11,79%	611 391,00	11,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	280 936,50	5,42%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 511 356,34	48,42%	1 171 301,83	22,58%	252 842,85	4,88%	252 842,85	0,00				
TOTAL			147		5115	168 658,42					296 685 801,94		327 559 539,90	296 685 801,94	44 195 016,46	14,90%	10 449 107,00	3,52%	3 531 070,00	1,19%	150 000,00	0,05%	147 399 245,99	49,68%	0,00	0,00%	450 000,00	0,15%	0,00	0,00%	5 851 521,34	1,97%	84 659 841,15	28,54%	111 433 980,31	37,56%	81 499 184,07	29 934 796,24				

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

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Habitat & Territoires Conseil
GROUPE HTC

communauté d'agglomération grand avignon

Jean-Charles Fredenucci
Chef de Projet
Cathy Vivodtzev
Consultante Habitat et renouvellement urbain

Mission de stratégie et de programmation habitat sur les quartiers du NPNRU du Grand Avignon

Diagnostic et orientations

février 2018

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

SOMMAIRE

0. Rappel des objectifs et de la méthode

1. Objectifs de la commande
2. Cadrage de la méthode

I. Dynamique et fonctionnement des marchés du logement

1. Rappel des caractéristiques et évolutions socio-démographiques et du parc de logements
2. Le parc HLM : analyse de la demande et l'offre
3. Les dynamiques du marché privé (marché locatif, parc à la revente, production neuve)
4. Les revenus des ménages et les budgets logement induits
5. Synthèse et aide à la décision

II. Analyse de l'offre de logements à l'échelle des secteurs d'intervention

1. Caractéristiques des parcs de logements
2. Analyse multicritères des facteurs de fragilités

III. Zoom sur les fonciers dédiés à la diversification :

3.1. Analyse de la commercialité des fonciers et proposition de phasage

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

1. Objectifs de la commande

Dans le cadre de son NPRU sur les quartiers d'Avignon, la Communauté urbaine du Grand Avignon confie à HTC une **mission d'expertise stratégique et opérationnelle** qui doit permettre de **préciser la programmation logements en diversification sur les 3 sites retenus dans le PRU** en tenant compte du contexte et de l'environnement urbain du territoire.

Il s'agit de :

- Identifier les leviers et les freins potentiels à la mise en œuvre de la stratégie de diversification de l'offre à l'échelle des sites,
- Préciser les conditions d'attractivité des secteurs identifiés, notamment au regard du rythme de production prévu dans le PLH et des autres projets,
- Affiner la stratégie habitat sur le parc public et privé existant
- Déterminer les éléments programmatiques par secteur d'intervention en précisant les conditions de réussite des programmes immobiliers (cadre de vie, actions d'accompagnement, formes urbaines, phasage).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Cadrage de la méthode

Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et du positionnement marché des quartiers

1. Dynamique et fonctionnement des marchés du logement à l'échelle communale et communautaire (natures et volumes des besoins),

2. Dynamique et fonctionnement des marchés en présence à l'échelle des sous secteurs (caractéristiques de l'offre de logements et profils des clientèles existantes)

Analyse des filières de production de logements et leur positionnement commercial

1. Caractéristiques des familles d'opérateurs immobiliers mobilisables et des produits logements développés susceptibles de relever de la diversification de l'offre

2. Capacité de production d'une offre de logements intermédiaire et positionnement commercial des opérateurs au regard des sous secteurs

Analyse thématique des potentiels et contraintes à prendre en compte en vue de la définition d'une programmation de l'offre neuve

Analyse des gisements de clientèles et des produits logements induits

1. Parcours résidentels des émménagés récents et demandes de mobilités (zoom sur les clientèles endogènes)

2. Cibles de clientèles (endogènes et externes) et produits logements induits

Cotation de la commercialité des fonciers susceptibles d'être dédiés à l'offre neuve

Analyse des facteurs d'attractivité, en lien avec

- l'emplacement . (franges..)

- l'accessibilité et desserte

- Les aménités urbaines : services, équipements

- l'environnement résidentiel immédiat (caractéristiques de l'offre et occupation sociale induite)

A partir de l'analyse thématique des potentiels et contraintes, **la programmation neuve de logements sur les fonciers identifiés** est déclinée en termes de :

- Volumes de logements
- Natures et cibles de clientèles (et type defilière de production induite)
- Typologie d'offre à développer (produits, prestations, prix)
- Charge foncières admissibles par type de produits
- Phasage
- Conditions de réussite et actions d'accompagnement nécessaires (aménités urbaines, interventions sur les résidences limitrophes...).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

I. Données de cadrage

1. Rappel des caractéristiques et évolutions socio-démographiques et du parc de logements

source:INSEE	Rappel des dynamiques socio-démographiques et logements				
	Evolution démographique	**évolution de l'emploi**	**évolution des CSP**	**évolution du parc de logements**	**évolution des statuts d'occupation**
Avignon	Une **croissance démographique soutenue** +425 hab/an +0,5%/an avec un profil jeune (40% < 30 ans) Une croissance modérée du nombre de ménages +272 ménages/an +0,6%/an **portée à 80% par les ménages d'une personne** (surepresentés avec 45%) Une faible part des couples avec enfants (20%) mais avec une légère croissance de cette catégorie	ZE importante de 200 000 emplois avec une quasi-stagnation de l'évolution de l'emploi salarié (+0,1%/an) sur la période récente	Un profil populaire (employés et ouvriers) et une part importante de ménages sans activité (x2/moy métropolitaine) Une baisse des CSP+ (notamment des professions intermédiaires) et des CSP- (notamment des ouvriers) Une progression des cadres sous représentés	Une croissance du parc portée quasiexclusivement par les T2 et les T3 (43% du parc supplémentaire) Une offre de petits logements soutenue (25%) en inadéquation avec la part des besoins (46% de personnes seules) Un taux vacance important (14,3%) qui progresse (+3,5% par an soit 214 lgts)	Un parc de PO minoritaire (36%) dont la part se réduit Un parc de locatif majoritaire (64%) qui progresse fortement (plus de 80% de la croissance du parc de logements) en lien avec la production du locatif privé (+7%)
Communes périurbaines	Un profil très majoritairement familial (69%) avec un profil senior (45% > 45 ans et 27%> 60 ans) et une minorité de ménages d'une personne (29%)		un profil de retraités (36%) et d'actifs relevant de la classe moyenne et au delà	Un parc très majoritairement de MI et de grands logements avec un taux de vacance faible (6%) Un parc locatif réduit notamment LLS Un parc réduit de petits logements (9%) et de T3 (18%)	un parc très majoritairement de PO (67%) propriétaire de MI (75%)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Le parc HLM : une demande identifiée largement alimentée par le marché endogène

⇒ **Une tension locative sociale relativement forte** avec 4,8 demandes pour 1 attribution sur Avignon, cependant moins élevée qu'à l'échelle des autres communes du Grand Avignon (tension de 6,3), comparable à celle de l'agglomération de Nîmes (tension de 4,8 sur la ville centre et de 6,3 à l'échelle de l'EPCI).

⇒ **Un marché locatif social porté par une demande endogène**

- Une part importante de la demande alimentée par des locataires du parc social demandeurs de mutations : **42% sur Avignon** (contre 35% pour Grand Avignon sans la ville centre*) avec une tension forte sur les mutations (7 demandes pour 1 attribution)
- En creux une tension locative plus modérée pour les demandeurs externes (3,9 demandes pour 1 attribution) en lien avec une possible attractivité contrainte du parc existant à la relocation

⇒ **Une demande globale répartie entre les 3 familles typologiques**

- Une demande légèrement plus importante sur les petites typologies (38% sur les T1/T2) qui se traduit par une tension locative élevée (7,8).

⇒ **Une demande typologique différenciée suivant les demandeurs internes / externes**

- Un marché endogène (demandeurs de mutations) portant sur les T4 et plus (45%).
- Un marché de demandeurs externes avec des ménages ciblant majoritairement les T1/T2 (49%).

AVIGNON Répartition typologique de la demande locative sociale	DEMANDE GLOBALE		DEMANDE EXTERNE		DEMANDE DE MUTATIONS	
	Part	Tension locative	Part	Tension locative	Part	Tension locative
T1/T2	38%	7,8	49%	6,9	23%	12,8
T3	31%	3,3	30%	2,5	32%	5,6
T4 et plus	31%	4,7	21%	3,2	45%	6,6
dont T5+	*7%*	*4,9*	*4%*	*4,6*	*11%*	*5,0*
TOTAL	100%		100%		100%	
Total des demandeurs	5289	**4,8**	3049	**3,9**	2240	**7,0**
Répartition			**58%**		**42%**	

Source : SNE 2016.

** Communes concernées :*
Caumont sur Durance
Entraigues sur le Sorgue
Le Pontet
Morière lès Avignon
Saint Saturnin lès Avignon
Vedène
Velleron
Les Angles
Rochefort-du-Gard
Roquemaure
Villeneuve-lès-Avignon

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Le parc HLM : une demande identifiée largement alimentée par le marché endogène

⇒ **Un marché locatif social porté par une demande à très faibles revenus**

- Une part très forte de la demande relevant de ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI : 83% sur Avignon contre 70% à l'échelle communautaire sans la ville centre.
- Parmi les demandeurs sur Avignon, 20% ont un revenu par unité de consommation inférieur à 500 €/mois (contre 14% pour les autres communes de l'EPCI).
- Une surreprésentation des ménages en dessous des plafonds PLAI parmi les demandeurs de mutations (85% des demandes), indiquant une forte spécialisation socio-économique des parcours résidentiels.

⇒ **Un marché locatif social largement alimenté par les demandeurs de nationalité étrangère**

- Sur Avignon, 44% des demandeurs sont de nationalité étrangère (29% pour les autres communes de l'EPCI) dont près de la moitié issu de pays de l'Union européenne avec des demandes typologiques ciblant de manière équilibrée les 3 familles typologiques.
- La part d'attributions accordées aux demandeurs étrangers suit la même tendance pour Avignon : elles représentent 53% dont plus de la moitié au profit d'étrangers issus de l'UE (contre 34% pour le Grand Avignon sans la ville centre).

⇒ **Une tension locative qui augmente avec l'âge des demandeurs**

- Une demande concentrée sur les ménages d'âge jeune et moyen : 47% des demandes provenant des moins de 40 ans et 38% des 40-60 ans.
- Des attributions qui privilégient les jeunes ménages : 30% des attributions sur Avignon vont aux moins de 30 ans qui ne représentent que 20% des demandes.
- Une tension locative qui croît avec l'âge : 4,1 pour les moins de 40 ans, 5,2 pour les 40-60 ans, elle atteint 6,5 pour les plus de 60 ans, dont 7,0 pour les 60-65 ans, en lien probablement avec la baisse des revenus consécutifs au passage à la retraite entraînant des difficultés financières de jeunes retraités locataires.

⇒ **Un profil de demandeurs pauvres enregistré par le SNE qui intègre partiellement les ménages du haut de la classe populaire ou du bas de la classe moyenne (17% de demandeurs disposant de revenus > au PLAI sur Avignon contre 30% hors Avignon selon la base SNE), dans un contexte d'image très sociale de l'offre HLM sur Avignon.**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Le parc HLM en QPV : une offre fortement spécialisée en grands logements à bas loyers

A l'échelle du Grand Avignon, un parc social communautaire concentré à **80%** sur la ville centre voire à **92%** (5960 logements) pour le parc social à bas loyer (< 5€/m2).

A l'échelle d'Avignon, un parc social marquée par les bas loyers (**44%** de l'offre) en lien avec un loyer au m2 faible et des surfaces réduites par rapport au standard (31% du parc) et par voie de **conséquence des occupants pauvres** (60% du parc HLM en QPV).

A l'échelle des QPV Avignonnais, un parc à près de **60% composés de logements à bas loyer** et plus particulièrement de T4 et plus à bas loyer (31% du parc en QPV). Pour ce dernier type de parc les **¾ de l'offre se situent sur les QPV avignonnais** (3085 logements sur un total communautaire de 3398 logements T4 et plus à bas loyers)

⇒ **Un double enjeu de déspécialisation du parc social :**

→ **Sur les QPV Avignonnais, une déspécialisation de l'offre HLMen terme typologique, de surfaces** (suite à démolition ou de travaux de déclassement-restructuration typologique sous réserve d'un équilibre économique) **voire de loyer** (via évolution des surfaces ou du loyer€/m2),

→ **hors QPV** (YC hors Avignon) **un rééquilibrage en termes de volume d'offres, de typologie** (T4 et plus suite à sa réduction en QPV) **et de bas loyers** (y compris en mobilisant le parc HLM existant, en prenant en compte l'impact financier pour les bailleurs)

	Avignon			Hors Avignon			Grand Avignon
source: RPLS 2016	Hors QPV	QPV	Total	Hors QPV	QPV	Total	Total
Parc de LLS	5415	8283	13698	2899	561	3460	**17158**
% du parc communal	40%	60%	**80%**	84%	16%	20%	
Logts T4 et plus	1935	3564	5499	1310	241	1551	**7050**
% /sous secteur	36%	43%	40%	45%	43%	45%	**41%**
% /segment d'offre	35%	65%		84%	16%		
Logts dont la surface < standards	1613	2575	4188	292	133	425	**4613**
% /sous secteur	30%	31%	31%	10%	24%	12%	**27%**
% /segment d'offre	39%	61%		69%	31%		
Logts à bas loyer (< 5 €/m2 SH standard)	1295	4665	5960	397	99	496	**6456**
% /sous secteur	24%	**56%**	44%	14%	18%	4%	**38%**
% /segment d'offre	22%	**78%**		80%	20%		
T4+ à bas loyer (< 5 €/m2 SH standard)	544	2541	3085	263	50	313	**3398**
% /sous secteur	10%	31%	23%	9%	9%	2%	**20%**
% /segment d'offre	18%	**82%**		84%	16%		

Source : RPLS 2014-2016.

Surfaces standard :
T1 : 35 m2 / T2 : 50 m2 / T3 : 65 m2 / T4 : 80 m2 / T5 : 95 m2 / T6 : 110 m2.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Le parc HLM : le positionnement des logements sociaux « intermédiaires »

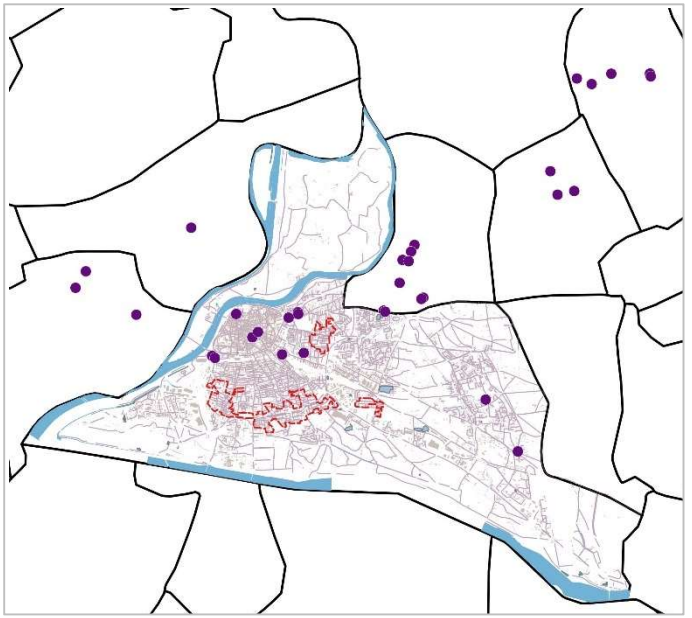
- **Une très faible part de logements PLS à l'échelle communale** : 214 logements, soit 2% du parc social d'Avignon (contre 413 logements sur l'agglomération hors Avignon, soit 13% du parc) malgré des indicateurs de gestion locative des PLS (vacance, rotation) proches des moyennes du parc total*. De même plus globalement une très faible part (3%) de logements disposant de loyer supérieur ou égal à 8/m2 contre un gisement de clientèle de près de 20% au sein des ménages locataires (cf. traitement DGI INSEE 2014)

- **Aucune construction neuve récente de logements PLS sur Avignon**, les dernières opérations PLS-PLI datant de 2010 voire de 2014 pour la Foncière sur Montclar (Résidence en PLI avec un taux de vacance élevé malgré des loyers pratiqués relevant du PLUS; 6,6€/m2 SH en lien avec des surfaces élevées et une majorité de T4 et plus).

- **Des niveaux de loyers moyens de 7,8 €/m2** (YC LFL –résidence les Erables au Pontet)

⇒ Une possibilité de diversification de l'offre locative sociale sur Avignon en loyer PLS (NC marges locales) de -10% à 15% (équivalent zone C) **soit 8€/m2 SH avec une marge de progression important** (+400 logements si doublement de l'offre LLS > à 8€/m2).

⇒ **Un développement contraint de l'offre en logement intermédiaire** (loyer plafond en PLI de 10,6€/m2 SH NC marges locales inadaptée) dans un contexte de marché libre à 11,5€/m2 sur les petites typologies et de 9€ en T3 et T4 et susceptible de concurrencer l'offre neuve en Pinel.



Logements intermédiaires (dont PLS) à l'échelle communautaire

(source Atlas LLS, Grand Avignon).

RPLS 2016	Parc total Nb de logts	PLS Nb de logts	PLS Part du parc	PLS Loyer € / m2 SH	Parc total Taux de vacance	PLS Taux de vacance	Parc total Taux de rotation 2015	PLS Taux de rotation 2015
Avignon	13 452	214	2%	7,8 €	3%	5%	10%	14%
Hors Avignon	3 209	413	13%	7,9 €	2%	4%	10%	14%
Total Grand Avignon	**16 661**	**627**	**4%**	**7,8 €**	**3%**	**4%**	**10%**	**14%**

* La tendance est similaire sur la ville de Nîmes, bassin comparable à l'agglomération avignonaise, avec un taux de PLS de 2% (276 logements sur un total de 15381). Par contre, la concentration des PLS sur les autres communes de l'EPCI est beaucoup moins marquée : la CA de Nîmes Métropole sans Nîmes compte 8% de PLS (150 logements).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3. Les dynamiques du marché libre: le marché locatif privé

- **Une tension du marché locatif privé notamment en grande typologie**

⇒ une offre à la location avec un volume important sur les petits logements qui conservent des loyers élevés (>12€/m2), en lien avec une production historique de logements défiscalisés (Scellier, dans une moindre mesure Robien ou Duflot et aujourd'hui Pinel en neuf depuis 2014) et un rachat par des investisseurs locaux des logements à la revente en sortie de défiscalisation à prix bas.

⇒ des volumes de logements à location moindre en T3 mais surtout en T4 et plus avec des loyers moyens de 9€/m2 soit 750€/T4 voire 800€/MI (bien rare)

⇒ des loyers dans le parc en copropriété des années 60 et 70 en QPV ou en franges enregistrant des loyers intermédiaires se situant entre 7,5€/m2 à 8,5€/m2 pour un T4

⇒ hors T2, des **prix plafonds de 9€/m2** en investissement locatif pour s'assurer d'une commercialité des logements locatifs en neuf

	Offre à la location				Biens loués
	Part moyenne d'offres à la location	Volume des offres	Tension	Loyer médian au m2 ou unitaire	Loyer médian par typologie (m2 ou unitaire)
Appartements	**97%**				
T1/T2	61%	+++	Tendu	12,1 €	12,5 €
T3	27%	+		9,0 €	9,7 €
T4 et plus	12%	-	Tendu	9,2 €	8,3 €
Maisons	**3%**				
		- -	Très tendu	800 €	

Source : sites immobiliers (annonces immobilières sur Se Loger et Le Bon coin, prix de location sur CLAMEUR).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3. Les dynamiques du marché privé: le parc à la revente

- **Une situation de suroffre au sein du parc à la revente**

⇒Une situation de suroffre des appartements à la revente en T4 et plus en lien:

- notamment avec possiblement des PO âgés et modestes du parc de copropriétés des années 1955-1985 attentiste et inquiet face à la baisse des prix de vente et la dévalorisation de leur patrimoine (cf. hypothèse à confirmer dans le cadre d'une étude du marché de ces copropriétés sur Avignon),
- Une concurrence du parc de maisons individuelle à la revente fortement attractive pour les ménages accédants

⇒ des prix de vente moyen de 180 K€ pour les maisons individuelles à la revente impactant le marché du neuf en accession.

	Offre à la revente				Ventes	
	Part moyenne à la revente	Volume des offres	Tension	Prix médian au m2 ou unitaire	Répartition des ventes	Prix médian au m2 ou unitaire
Appartements	**70%**					
T1/T2	23%	++	Détendu	2 250 €	47%	1 800 €
T3	24%	++	Détendu	2 246 €	27%	
T4 et plus	52%	+++	Très détendu	2 253 €	26%	
Maisons	**30%**					
		++	Détendu	257 000 €		180 000 €

Source : sites immobiliers (annonces immobilières sur Se Loger et Le Bon coin, prix de vente sur Le Baromètre immobilier des Notaires).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3. Les dynamiques du marché libre: la production neuve en accession sur Avignon

⇒ **Un marché du neuf fragile avec un faible volume de vente annuelle de logements neufs**, représentant 4 à 16% de la totalité des transactions (selon les sources DVF ou MAJIC).

⇒ **Un primat du logement collectif (75%) et un logement individuel** (25%) composé pour la moitié de terrains à bâtir.(PV 130K€/TB de 500m2)

⇒ **Une offre en accession neuve d'appartements relevant très majoritairement de l'entrée de gamme (<3K€/m2) voire sociale (38% < 2,5K€/m2) à destination de primo-accédants.**

Des produits ciblant principalement des investisseurs avec des ventes d'appartements qui portent majoritairement sur les petites et moyennes typologies (45% de T1/T2 et 47% de T3), relevant en toute hypothèse d'une cible investisseurs dans un contexte d'une double concurrence de T4 et plus à la revente et d'offre neuve en maisons individuelles ou en TB. Une vente à investisseurs constituant 40% des ventes en neuf selon les données PERVAL 2016 contre 60% en 2014 et 80% en 2012.

source: DVF 2012-2016	Appartements		Maisons		Total
Gamme de prix en accession en Avignon	Part des transactions	Prix unitaire moyen d'un T3	Part des transactions	Prix unitaire moyen	
Accession très sociale < 2K€/m2	16%	< 130 k€			**14%**
Accession sociale de 2 à 2,5K€	22%	130 à 165 k€	17%	< 200 k€	**22%**
Accession abordable de 2,5 à 3K€	20%	165 à 195 k€	17%	200 à 250 k€	**20%**
Moyenne gamme de 3 à 3,5K€	15%	195 à 230 k€	39%	250 à 300 k€	**18%**
Haut de gamme > 3,5 K€	26%	> 230 k€	28%	> 300 k€	**27%**
Entrée de gamme < 3K€	58%	< 195K€	33%	< 250K€	**56%**
Moyenne gamme de 3 à 3,5K€	15%	195 à 230 k€	39%	250 à 300 k€	**18%**
Haut de gamme > 3,5 K€	26%	> 230 k€	28%	> 300 k€	**27%**

Source : traitement de données DVF 2014-2016 des logements et terrains à bâtir ; fichier MAJIC 2015

⇒ **Un prix marché du neuf en primo-accession relevant de l'entrée de gamme déterminé par les références des prix de maisons individuelles à la revente (180K€ sur Avignon voire 200K€ en neuf sur les communes périurbaines (TB à 100K€+MI à 100K€)**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

I. Dynamique et fonctionnement des marchés du logement à l'échelle communale

3. Les dynamiques du marché libre: la commercialisation récente de programmes en promotion

⇒ **De faibles rythmes de commercialisation en accession auprès d'accédants utilisateurs en collectif** (dans l'attente de compléments: données OIP et entretiens complémentaires auprès de promoteurs)

→ **des taux mensuels de commercialisation faibles < 1,5 logements/mois sur les programmes de logements collectifs y compris en limite du centre ville et avec des cibles très majoritairement investisseurs** (1,4 lgts/mois sur le programme des tisserands commercialisé à 70% auprès d'investisseurs par Citadis en co promotion avec SOGEPROM)

→ **des programmes récents de logements collectifs ciblant une clientèle primo-accédantes avec des prix de ventes relevant de l'accession sociale (< 2500€/m2) enregistrant d'importantes difficultés de (pré) commercialisation entrainant pour l'un d'eux un abandon:**

- Programme d'Adim (Vinci construction), Primmea A l'abri du vent de 36 logements (PC de 2013) en cours de commercialisation (2400€/m2 TTC YC stationnement) sur Montfavet (en limite d'un programme de logements locatifs sociaux vendus en VEFA auprès de GDH) avec un rythme de 1,4 lgts/mois
- Programme des Nouveaux constructeurs avenue de Colchester (PC de 2012 annulé) situé dans la limite des 300 m2 QPV Nord Est bénéficiant d'une TVA réduite ayant donné lieu à une pré-commercialisation infructueuse (2200€/m2 TTC à confirmer)





Programme de 93 appartements abandonné des Nouveaux constructeurs, Le clos des arts, avenue de Colchester situé dans la limite des 300 m2 QPV Nord Est bénéficiant d'une TVA réduite suite à une pré-commercialisation infructueuse.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

I. Dynamique et fonctionnement des marchés du logement à l'échelle communale

3. Les dynamiques du marché libre: la commercialisation récente de programmes en promotion

→ **un programme de Cogedim en cours de pré-commercialisation « les terrasses de Provence »** (livraison annoncée le 3e Tr. 2020) **en limite du quartier Nord Est** (avenue de Colchester) **avec une cible de T2 et de T3 en locatif défiscalisé** (2870€/m2 le T3 et 3200€ le T2) **et en accession abordable** (2530€/m2 le T3 et 2780€ le T2)



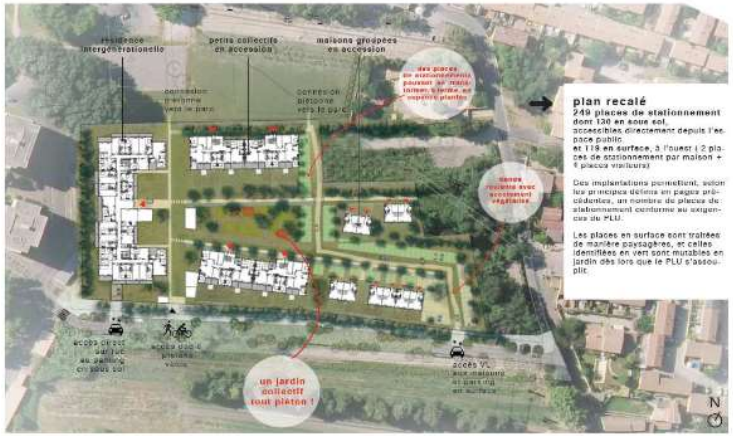
→**.un projet de programme mixte en accession abordable et locatif social sur un foncier diocèse en limite Sud du quartier Nord Ouest**

→ **sur la ZAC Joli Jean:**

- un taux de réponse faible des promoteurs notamment locaux suite à l'appel à projets lancé par Citadis dans le cadre de la commercialisation des fonciers
- Un programme lauréat d'Eiffage de 160 logements se répartissant comme suit:

- une commercialisation de la résidence intergénérationnelle de 70 logements se répartissant entre 40 logements sous MOA d'In'li (Action logement) en PLI avec un loyer < à 30% au plafond (9€/m2 dans le cadre du lancement des mises en location) d'une part et 30 logements en locatif social PLAI PLUS (négociation en cours avec Unicil) d'autre part,
- 90 logements en libre dont 10 MIG avec des négociations pour une vente en bloc auprès d'investisseurs et une absence de date pour le dépôt du pc et le lancement de la commercialisation auprès d'accédants utilisateurs (TVA réduite QPV).

– EIFFAGE PROJET LAUREAT DU CONCOURS ARCITECTE PROMOTEUR ILOT OUEST



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

I. Dynamique et fonctionnement des marchés du logement à l'échelle communale

3. Les dynamiques du marché privé: la production neuve

⇒ **Une production identifiée** (source sitadel-logements autorisés, dans l'attente des données AURAV) **de +/-560 logements par an sur la période récente 2012-2016 pour un objectif de 600 logements neufs /an inscrit au PLH 2012-2017**

⇒ **Sur la base d'un rythme de commercialisation prudentiel de 3,6 ventes/mois (logement social inclus de l'ordre de 20%), une programmation potentielle de 1296 logements dans le cadre des zones d'aménagement concertées et l'opération publique Gare de Montfavet d'ici à 2033 après une proposition d'étalement des durées de commercialisation en ZAC au-delà de 2033.**

	opérations d'ensemble	MOA ou AMO	capacité totale	reste à commercialiser > à 2033	volume total sur la période 2019-2033	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Programmation théorique des opérations d'ensemble réajustée sur la base d'un rythme de commercialisation prudentiel (3,6	ZAC Avignon Confluence	Citadis	250	34	216											43	43	43	43	43
	ZAC Bel Air	Citadis	814	166	648	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
	ZAC Joli Jean Ouest	Citadis	922	274	648	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
	Gare de Montfavet	Ville/EPF	400	0	400				43	43	43	43	43	43	43	43	43	11		
	Total des logements programmés dans le cadre d'opérations d'ensemble		2386	474	1912	86	86	86	130	130	130	130	130	129,6	129,6	173	173	141	130	130
	rythme mensuel de commercialisation prudentiel lgts YC LLS (20%)	3,6	3		1296															

⇒ Pour l'opération gare de montfavet, la commercialisation est étiré jusqu'en 2031 à raison d'environ 43 logements par an et 11 logts la dernière année.

⇒ Concernant la ZAC Avignon Confluence, la commercialisation des 250 logements prévisionnels projetés à partir des 1eres études aura lieu au- delà de 2028.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4 . Revenus des ménages : des revenus Avignonnais contraints

Une part de ménages pauvres importante à l'échelle du département et d'Avignon impactant le marché du logement :

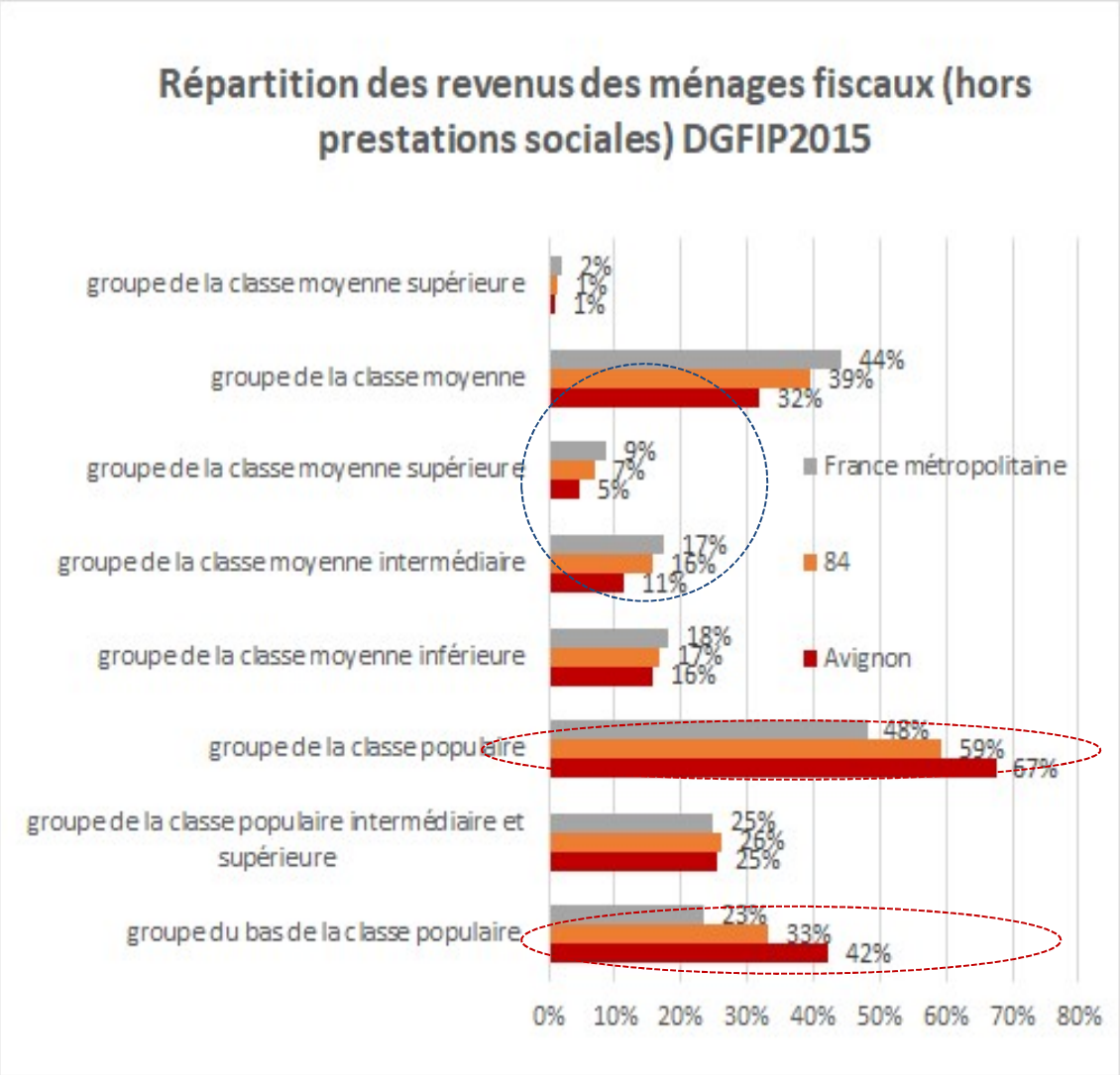
→ **Des revenus médians (50% des ménages) disposant de revenus déclarés 29% plus faibles que sur le reste de la métropole** (rappel -31% pour la Martinique) et 21% plus faibles que la médiane communautaire

→ **Des revenus du 1er quartile (25% les plus pauvres) disposant de revenus déclarés 47% plus faibles que sur le reste de la métropole** (rappel -47% pour la Martinique) , et 33% plus faibles que le 1er quartile communautaire

→ **Une classe populaire (< 1830 €/mois pour un ménage fiscal*) importante** 67% des ménages fiscaux avec une surreprésentation des ménages pauvres (42%) disposant de revenus < à 917€/mois pour un ménage fiscal

→ Une classe populaire intermédiaire et supérieure susceptible par sa part (25%) de constituer un appui dans le cadre d'une politique de diversification

→ **Une sous représentation de la classe moyenne , notamment intermédiaire et supérieure**



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4. Les revenus des ménages locataires et les budgets logement induits en accession

	Type de parc	Parc à la revente			Neuf		
source: DGI INSEE 2014	**Type de logements**	**Appartement à la revente en copropriétés fragiles**	**appartement à la revente**	**MI à la revente**	**appartement neuf en accession sociale**	**appartement neuf en accession abordable**	**appartement neuf en accession libre**
ex. vente d'un T3 en Avignon	**PV TTC/m2**	1 200 €	1 800 €	1 800 €	2 400 €	2 800 €	3 500 €
	PV Unitaire TTC	83 850 €	125 775 €	193 500 €	149 335 €	191 646 €	239 558 €
	Revenu annuel nécessaire (NC prestations sociales)	14 699 €	21 879 €	34 263 €	21 422 €	28 039 €	37 844 €
	subventions et équivalent subventions achat T3 (ANRU, PTZ, TVA)				32%	30%	
Part théorique de gisements de clientèles au sein des ménages locataires (couple avec un enfant)	**QPV d'Avignon**	20%	25%	moins de 5%	15%	moins de 5%	moins de 5%
	Avignon	40%	25%	moins de 10%	25%	20%	moins de 5%
	Grand Avignon	75%	55%	30%	55%	45%	25%
	France Métropolitaine	70%	55%	40%	55%	45%	25%

→ Un gisement de clientèle endogène faible sur les QPV d'Avignon à fortiori pour des programmes neufs même en accession sociale (malgré une TVA réduite, PTZ et subvention ANRU)

→ un gisement de clientèle au sein du parc locatif d'Avignon lui aussi réduit dans un contexte de faible niveau de revenu des ménages locataires Avignonnais

→un gisement de clientèle au sein du parc locatif des communes périurbaines sous réserve d'une attractivité résidentielle renouvelé d'Avignon

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4. Les revenus des ménages locataires et les budgets logement induits en accession

Part théorique de gisements de clientèles au sein des ménages locataires	Type de parc	Parc à la revente			Neuf		
source: DGI INSEE 2014	Type de logements	Appartement à la revente en copropriétés fragiles	appartement à la revente	MI à la revente	appartement neuf en accession sociale	appartement neuf en accession abordable	appartement neuf en accession libre
ex. vente d'un T4 en Avignon	PV TTC/m2	1 200 €	1 800 €	1 800 €	2 400 €	2 800 €	3 500 €
	PV Unitaire TTC (T4)	83 850 €	154 800 €	193 500 €	183 796 €	212 285 €	268 036 €
Personne seul (T2)	QPV d'Avignon	25%	20%	moins de 5%	15%	moins de 5%	moins de 5%
	Avignon	40%	25%	moins de 5%	25%	15%	moins de 5%
	Grand Avignon	45%	35%	moins de 5%	30%	20%	moins de 5%
	France Métropolitaine	**60%**	**45%**	moins de10%	**45%**	**25%**	**10%**
Couple sans enfant (T3)	QPV d'Avignon	50%	25%	moins de 10%	30%	15%	moins de 5%
	Avignon	65%	40%	15%	45%	30%	15%
	Grand Avignon	75%	55%	30%	55%	45%	25%
	France Métropolitaine	**80%**	**65%**	**35%**	**60%**	**45%**	**25%**
Couple avec un enfant	QPV d'Avignon	25%	moins de 10%	moins de 5%	moins de 10%	moins de 5%	moins de 5%
	Avignon	40%	25%	moins de 10%	25%	20%	moins de 5%
	Grand Avignon	55%	45%	30%	45%	35%	15%
	France Métropolitaine	70%	55%	40%	55%	45%	25%

→ une offre d'appartements à la revente (1800€/m2) notamment en copropriétés fragiles (1200€/m2 notamment en T4) adaptée aux revenus des couples avec enfant(s) candidats à l'accession et forte concurrentielle pour la production neuve en accession

→Une suroffre de MI à la revente sur Avignon dont le PV (180K€) est fortement concurrentiel au T4 neuf en accession sociale (195K€)

→A défaut un gisement de clientèle Avignonnais relevant de la primo-accession en neuf susceptible de se situer plus au sein des couples sans enfant avec une cible de T3

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

I. Dynamique et fonctionnement des marchés du logement

4. Les revenus des ménages locataires et les budgets logement induits en locatif

source:DGI INSEE 2014-revenus disponibles	**Budget logement des ménages locataires Avignonnais (YC prestations sociales)**	Très bas loyer <5€	Bas loyer de 5€ à 5,5€	**Total bas loyer (< 5,5€)**	Loyer moyen 5,5€ à 7€ (YC PLUS)	**Total loyer social (< 7€)**	Loyer intermédiaire 7€ à 9€ (YC PLS)	Loyer élevé de 9€ à 12 €	Loyer très élevé > à 12 €	**Total loyer libre > à 9€**	**Rappel équivalent loyer d'un prêt accession d'un logt à la revente**
1 adulte (T2)	**Avignon**	40%	20%	**60%**	**10%**	**70%**	**20%**	**10%**	**0%**	**10%**	**9,3€/m2 T2**
	France Métropolitaine	30%	10%	**40%**	20%	**60%**	20%	10%	10%	20%	
couple sans enfant (T2)	**Avignon**	10%	0%	**10%**	**10%**	**20%**	**20%**	**20%**	**40%**	**60%**	**9,3€/m2 T2**
	France Métropolitaine	10%	0%	**10%**	10%	**20%**	10%	30%	40%	70%	
couple avec 1 enfant (T3)	**Avignon**	20%	10%	**30%**	**10%**	**40%**	**20%**	**20%**	**20%**	**40%**	**9,3€/m2 T3**
	France Métropolitaine	10%	10%	**20%**	10%	**30%**	10%	30%	30%	60%	
couple avec 2 enfants (T4)	**Avignon**	20%	20%	**40%**	**10%**	**50%**	**20%**	**20%**	**10%**	**30%**	**9,3€/m2 T4**
	France Métropolitaine	10%	10%	**20%**	10%	**30%**	20%	30%	20%	50%	
famille monoparentale avec 2 enfants (T3)	**Avignon**	40%	20%	**60%**	**20%**	**80%**	**10%**	**10%**	**0%**	**10%**	**9,3€/m2 T3**
	France Métropolitaine	30%	20%	**50%**	10%	**60%**	20%	10%	10%	20%	

Bas loyer? PLS? accession?

⇒ **des budgets logements contraints relevant du bas loyers pour près de la majorité des ménages locataires Avignonnais (45%)**

→des ménages locataires Avignonnais aux revenus (YC prestations sociales) faibles (près de -20% par rapport à la médiane des revenus locataires métropolitains), particulièrement pour les familles de types couples avec enfants (-25%) et les familles monoparentales (-18%)

→ dans ce contexte, des budgets logements contraints pour 60% des personnes seules voire 80% des familles monoparentales relevant de logements locatifs à bas loyer (<5,5€/m2) soit 45% de la totalité des ménages Avignonnais contre 27% à l'échelle métropolitaine.

⇒**des budgets logements compatibles avec une offre intermédiaire pour plus de 10 à 20% des ménages locataires Avignonnais**

→un accès au marché locatif intermédiaire (7€ à 9€/m2) pour 20% des ménages locataires voire au marché locatif libre > à 9€/m2 pour 25% des ménages locataires.

→ un loyer plafond en intermédiaire ou libre de 950€ (soit 9,50€/M2) lié à l'équivalent loyer d'un prêt d'acquisition d'une maison individuelle à la revente sur Avignon (190K€ YC frais de notaire), plafonnant le développement d'une offre neuve en locatif à 9€ en T4 et plus.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

4. Synthèse et aide à la décision en termes de diversification de l'offre

-

Une image très sociale d'Avignon (parc social public et parc privé social de fait) confirmée par les revenus très faibles des ménages locataires (64% du parc de lgts)

Des budgets des ménages locataires Avignonnais contraints, à fortiori pour les ménages des QPV = un gisement très faible de clientèle endogène en QPV relevant de l'accession dans le neuf

Un marché libre détendu à la revente (prix et volume): 180K€MI,
… et dans moindre mesure en locatif: 12€ sur les T2, 9€/m2 T3 et T4et+, voire 7,5€ à 8,5€/m2 sur les QPVs et franges

Un marché locatif social important spécialisé dans le bas loyer voire les T4 et plus en QPV et une offre locative intermédiaire au sein du parc de copropriétés privés en T3 mais surtout T4

Des volumes importants de logements neufs programmés au cours des dix prochaines années sur le NPRU et ses franges (2 ZAC) mais des rythmes lents de commercialisation d'opérations sur des opérations récentes en accession hors centre ville notamment en collectif

+

Un projet de tramway, de reconfiguration des espaces publics et résidentiels, de réhabilitation du parc HLM permettant de transformer à moyen terme (> 5 ans) l'image des quartiers

Des gisements de clientèles relevant de l'accession et du locatif intermédiaire dans le neuf sur les communes périurbaines

Un gisement de clientèle potentielle Avignonnaise (plus de 10% à plus de 20%) relevant du locatif intermédiaire (7€ à 9,5€/m2)

Des loyers intermédiaires (7,5€ à 8,5€) pratiqués sur les copro fragiles des QPVs ou en franges

Un parc de MI à la revente attractif sur les QPVs et en franges

Propositions

⇒**un phasage des opérations neuves de diversification à moyen terme (+5 à +7 ans) après l'intervention sur le parc existant et le changement d'image en vue d'être en capacité d'attirer les ménages extérieurs des autres quartiers d'Avignon voire des communes périurbaines**

⇒**Une programmation locative à court et moyen terme**

→ **Morphologie : Petit collectif/ maison individuelle et/ou logements intermédiaires**

→ **En amélioration du parc collectif existant (à court terme): possible recyclage de la suroffre à la revente de T4 et plus en grande copropriété par du conventionnement en AA HLM en PLS-10%**

→ **Segments: locatif intermédiaire (PLS) avec des niveaux de loyers de 8€/m2 SH dans un contexte de concurrence du parc locatif en copropriété (7,5€ à 8,5€/m2) et d'offre neuve en Pinel.**

→ **typologies: T2 et T3 en neuf et T4 ou T3 en AA PLS (déclassement possible suite à travaux)**

⇒**Accession à moyen et long terme**

→ **Morphologie: maison individuelle et/ou logements intermédiaires (collectif à long terme)**

→ **accession sociale (< 2500€/m2) soit une cible de 180 à 200 K€ le T4 en MI**

→**Typologies: T3 et T4**

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

II. Analyse de l'offre de logements à l'échelle des secteurs d'intervention

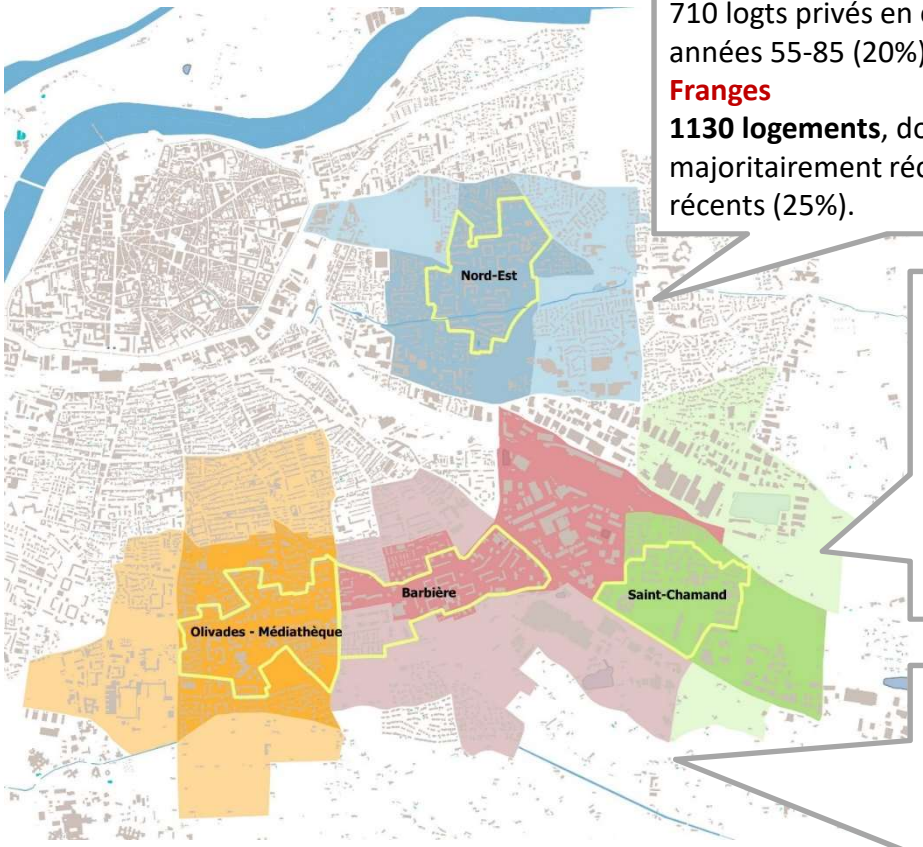
1. Caractéristiques des parcs de logements

→ **Un parc d'environ 15.000 logements** sur les secteurs QPV et leurs franges, qui représente 1/3 du parc de la commune.

→ **Une forte concentration de logements HLM** (7100 logements, soit 47% du parc du périmètre), collectifs à 97%, représentant 40% du parc HLM de la commune.

→ Le parc privé est marqué par :

- **Une part très marginale de production neuve** (80 logements, 1% de l'ensemble du parc), essentiellement concentrée sur les franges du secteur Nord-Est (60 logts).
- **Une faible part de logements récents** (> 2005), soit 900 logements (6% du parc) concentrés majoritairement en franges Nord-Est et, dans une moindre mesure, en franges de Saint-Chamand.
- **Un parc marqué par les copropriétés des années 55-85**, soit 2700 logements (18% du parc du périmètre), près de 50% du parc communal (5800 logements), en particulier sur Olivades (1500 logts répartis sur le QPV et ses franges) et sur le QPV Nord-Est (700 logts).
- **Une forte part de pavillons** (2900 maisons, soit 19% du parc) dont 1600 sur le secteur Olivades (1/3 en secteur QPV et 2/3 sur les franges) et 1100 sur les franges Nord-Est (650) et Barbière (450).



Sections QPV
3580 logements, dont 1900 LLS (54%) et 710 logts privés en copropriétés des années 55-85 (20%).
Franges
1130 logements, dont 1070 logts privés majoritairement récents (35%) et semi-récents (25%).

Sections QPV
1340 logements, dont 1090 LLS (81%)
Franges
160 logements, essentiellement des maisons individuelles (140)

Sections QPV
1720 logements, dont 1460 LLS (85%) et 180 logts des années 55-85 (11%).
Franges
960 logements dont 43% de maisons privées, 26% de LLS et 19% de logts des années 55-85

Sections QPV
3500 logements, dont 1900 LLS (54%), 780 logts des années 55-85 (22%) et 560 maisons individuelles (16%).
Franges
2700 logements dont 38% de maisons privées (1020), 27% de de logts des années 55-85 (730) et 15% de LLS (400 logts).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

II. Analyse de l'offre de logements à l'échelle des secteurs d'intervention

1. Caractéristiques des parcs de logements

	Parc HLM			Parc privé indiv	Parc privé collectif						Total	Parc global
	Collectif	Individuel	Total	Maisons	Appart. ancien	Appart. 55-84	Appart. Semi-récent	Appart. Récent	Appart. Neuf	NR	Total	TOTAL
Olivades Médiathèque												
Secteur QPV (nombre de logts)	**1803**	**98**	**1901**	**561**	**58**	**777**	**46**	**3**	**2**	**159**	**1606**	**3507**
Secteur QPV (%)	*51%*	*3%*	*54%*	*16%*	*2%*	*22%*	*1%*	*0%*	*0%*	*5%*	*46%*	
Franges (nombre de logts)	**362**	**37**	**399**	**1019**	**203**	**735**	**154**	**69**		**130**	**2310**	**2709**
Franges (%)	*13%*	*1%*	*15%*	*38%*	*7%*	*27%*	*6%*	*3%*	*0%*	*5%*	*85%*	
Total secteur et franges	**2165**	**135**	**2300**	**1580**	**261**	**1512**	**200**	**72**	**2**	**289**	**3916**	**6216**
Total (%)	***35%***	***2%***	***37%***	***25%***	***4%***	***24%***	***3%***	***1%***	***0%***	***5%***	***63%***	
Barbière												
Secteur QPV (nombre de logts)	**1458**	**0**	**1458**	**29**		**184**	**4**	**11**	**0**	**30**	**258**	**1716**
Secteur QPV (%)	*85%*	*0%*	*85%*	*2%*	*0%*	*11%*	*0%*	*1%*	*0%*	*2%*	*15%*	
Franges (nombre de logts)	**248**	**0**	**248**	**417**	**40**	**187**	**19**	**28**	**15**	**6**	**712**	**960**
Franges (%)	*26%*	*0%*	*26%*	*43%*	*4%*	*19%*	*2%*	*3%*	*2%*	*1%*	*74%*	
Total secteur projet et franges	**1706**	**0**	**1706**	**446**	**40**	**371**	**23**	**39**	**15**	**36**	**970**	**2676**
Total (%)	***64%***	***0%***	***64%***	***17%***	***1%***	***14%***	***1%***	***1%***	***1%***	***1%***	***36%***	
Saint-Chamand												
Secteur QPV (nombre de logts)	**1089**	**0**	**1089**	**78**	**9**	**3**	**4**	**156**	**0**	**0**	**250**	**1339**
Secteur QPV (%)	*81%*	*0%*	*81%*	*6%*	*1%*	*0%*	*0%*	*12%*	*0%*	*0%*	*19%*	
Franges (nombre de logts)	**2**	**3**	**5**	**141**	**7**	**2**	**3**	**4**	**2**		**159**	**164**
Franges (%)	*1%*	*2%*	*3%*	*86%*	*4%*	*1%*	*2%*	*2%*	*1%*	*0%*	*97%*	
Total secteur projet et franges	**1091**	**3**	**1094**	**219**	**16**	**5**	**7**	**160**	**2**	**0**	**409**	**1503**
Total (%)	***73%***	***0%***	***73%***	***15%***	***1%***	***0%***	***0%***	***11%***	***0%***	***0%***	***27%***	***100%***
Secteur Nord-Est												
Secteur QPV (nombre de logts)	**1924**	**0**	**1924**	**463**	**40**	**713**	**84**	**224**	**0**	**135**	**1659**	**3583**
Secteur QPV (%)	*54%*	*0%*	*54%*	*13%*	*1%*	*20%*	*2%*	*6%*	*0%*	*4%*	*46%*	
Franges (nombre de logts)	**32**	**36**	**68**	**183**	**39**	**67**	**288**	**402**	**61**	**26**	**1066**	**1134**
Franges (%)	*3%*	*3%*	*6%*	*16%*	*3%*	*6%*	*25%*	*35%*	*5%*	*2%*	*94%*	
Total secteur projet et franges	**1956**	**36**	**1992**	**646**	**79**	**780**	**372**	**626**	**61**	**161**	**2725**	**4717**
Total (%)	***41%***	***1%***	***42%***	***14%***	***2%***	***17%***	***8%***	***13%***	***1%***	***3%***	***58%***	
TOTAL (nombre de logements)	**6918**	**174**	**7092**	**2891**	**396**	**2668**	**602**	**897**	**80**	**486**	**8020**	**15112**
TOTAL (%)	***46%***	***1%***	***47%***	***19%***	***3%***	***18%***	***4%***	***6%***	***1%***	***3%***	***53%***	

Ancienneté du parc collectif privé :

- Ancien = avant 1955
- Semi-récent = entre 1985 et 2004
- Récent = après 2004

Source : RPLS 2014 et MAJIC 2015 (marge d'erreur d'environ 20% : 31.300 logements privés sur MAJIC contre 40.500 sur la base INSEE 2014).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Analyse multicritères des facteurs de fragilité : grille d'analyse

	Critères de fragilité	Indicateurs
Parc social	Forte présence du parc social	Taux du parc de LLS sur le parc global
	Spécialisation en T4+	Taux de T4+ sur le parc social global
	Spécialisation en bas loyers	Taux de logts dont le loyer < 5 €/m2 surface standard sur le parc social global
	Spécialisation en T4+ à bas loyer	Taux de T4+ dont le loyer < 5 €/m2 surface standard sur le parc social global
	Spécialisation en logements de petite taille	Taux de logts dont la taille < de 10% ou plus / surface standard, sur le parc social global
Parc privé de maisons	Faible présence du pavillonnaire	Taux de maisons individuelles sur le parc global
	Forte mobilité résidentielle	Taux de transactions de maisons sur l'ensemble des transactions 2012-2016
	Niveau bas des prix à la revente	Prix moyen unitaire des transactions 2014-2016 sur le secteur par rapport à l'ensemble du périmètre
	Forte baisse des prix à la revente	Taux d'évolution moyen des transactions 2012-16 sur le secteur par rapport à l'ensemble du périmètre
Parc privé d'appartements	Forte proportion de propriétaires bailleurs	Taux de propriétaires bailleurs sur le secteur
	Augmentation de la part des PB	Evolution du taux de propriétaires bailleurs sur le secteur dans le cadre des mutations 2011-2015
	Forte vacance	Taux de vacance sur le secteur
	Hausse de la vacance	Evolution du taux de vacance sur le secteur dans le cadre des mutations 2011-2015
	Niveau bas des prix à la revente	Prix moyen au m2 des transactions 2014-2016 sur le secteur par rapport à l'ensemble du périmètre
	Forte baisse des prix à la revente	Taux d'évolution moyen des transactions 2012-16 sur le secteur par rapport à l'ensemble du périmètre
Parc collectif privé des années 1955-1985	Forte présence de ce type de parc	Taux de maisons individuelles sur le parc global
	Forte proportion des propriétaires bailleurs	Taux de propriétaires bailleurs sur le secteur
	Augmentation de la part des PB	Evolution du taux de propriétaires bailleurs sur le secteur dans le cadre des mutations 2011-2015
	Forte part de propriétaires occupants âgés	Taux de PO de plus de 60 ans par rapport à l'ensemble du périmètre
	Forte vacance	Taux de vacance sur le secteur
	Hausse de la vacance	Evolution du taux de vacance sur le secteur dans le cadre des mutations 2011-2015
	Niveau bas des prix à la revente	Prix moyen au m2 des transactions 2014-2016 sur le secteur par rapport à l'ensemble du périmètre
	Forte baisse des prix à la revente	Taux d'évolution moyen des transactions 2012-16 sur le secteur par rapport à l'ensemble du périmètre

Source : RPLS 2014, fichier MAJIC 2015, DVF 2016 sur les sections des QPV et leurs franges.

& Territoires Conseil
GROUPE HTC

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Analyse multicritères des facteurs de fragilité : secteur Rocade Olivades / Médiathèque

Atouts	Fragilités	Enjeux
Un environnement marqué par la présence du pavillonnaire, en particulier sur les franges (1020 maisons représentant 38% du parc global), dont les niveaux de prix se situent dans la moyenne communale. **Une baisse de la part des propriétaires bailleurs au profit des occupants** sur le parc collectif privé en sections QPV ainsi qu'une faible vacance.	**Un parc social très fortement spécialisé en grands logements à bas loyers** sur le secteur QPV et dans une moindre mesure sur les franges (48% de T4+, 71% de bas loyers, 42% de T4+ à bas loyer). **Un parc de copropriétés des années 55-85 fortement présent** (1500 logts, 24% du parc global) **qui cumule les fragilités** (forte part de PB, PO âgés, part importante de grands logements, taux de vacance élevée, prix bas en chute), en particulier sur les franges. **Les franges du QPV marquées par un parc collectif privé, toutes périodes confondues, très fragile** : taux de vacance de 26%, prix très bas (1200 €/m2) affichant 28% de baisse entre 2012 et 2016.	⇒ Contribuer à la déspécialisation du parc social via les démolitions et/ou des restructurations dans le cadre du projet urbain. ⇒ Conforter l'attractivité pavillonnaire du secteur par un développement de l'offre neuve privilégiant le logement intermédiaire et l'individuel ⇒ Contribuer à la déspécialisation du parc collectif privé via des actions d'amélioration de l'habitat, voire de recyclage immobilier (acquisition par un aménageur, acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux…).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

II. Analyse de l'offre de logements à l'échelle des secteurs d'intervention

2. Analyse multicritères des facteurs de fragilité : secteur Rocade Olivades / Médiathèque

	Critères de fragilité	QPV	Franges	Moyenne secteur	Moyenne périmètre
Parc social	Forte présence du parc social	54%	15%	37%	47%
	Spécialisation en T4+	51%	35%	48%	40%
	Spécialisation en bas loyers	77%	38%	71%	50%
	Spécialisation en T4+ à bas loyer	47%	17%	42%	26%
	Spécialisation en logements de petite taille	18%	49%	37%	23%
	Niveau de fragilité	Très forte			
Parc privé de maisons	Faible présence du pavillonnaire	16%	38%	25%	19%
	Forte mobilité résidentielle	15%	13%	14%	14%
	Niveau bas des prix à la revente	168 k€	182 k€	177 k€	178 k€
	Forte baisse des prix à la revente	1%	-12%	-7%	-1%
	Niveau de fragilité	Modérée			
Parc privé d'appartements	Forte proportion de propriétaires bailleurs	45%	37%	41%	46%
	Augmentation de la part des PB	-21%	-2%	-11%	-10%
	Forte vacance	10%	26%	19%	13%
	Hausse de la vacance	26%	-20%	-4%	-11%
	Niveau bas des prix à la revente	1 200 €	1 230 €	1 200 €	1 300 €
	Forte baisse des prix à la revente	-17%	-28%	-23%	-19%
	Niveau de fragilité	Très forte			
Parc collectif privé des années 1955-1985	Forte présence de ce type de parc	22%	27%	24%	18%
	Forte proportion des propriétaires bailleurs	47%	38%	43%	37%
	Augmentation de la part des PB	-16%	-3%	-10%	0%
	Forte part de proporiétaires occupants âgés	45%	57%	51%	51%
	Forte vacance	7%	21%	14%	13%
	Hausse de la vacance	0%	18%	8%	0%
	Niveau bas des prix à la revente	1 130 €	1 190 €	1 150 €	1 150 €
	Forte baisse des prix à la revente	-15%	-24%	-20%	-19%
	Niveau de fragilité	Forte (QPV) à très forte (franges)			

⇒ **Un parc social très fortement spécialisé** en grands logements à bas loyers, en particulier en sections QPV et dans une moindre mesure sur les franges
Des franges par ailleurs marquées par une forte proportion de logements de petite taille (49%).

⇒ **Un environnement pavillonnaire qui constitue un véritable atout,** en particulier sur les franges où les maisons représentent 38% du parc global.
Un marché à la revente qui se situe dans la moyenne du périmètre, avec même des prix légèrement plus élevés sur les franges mais qui affichent une chute importante (12%) dans un contexte de marché de maisons individuelles plutôt stable.

⇒ **Sur les sections QPV, un parc collectif privé marqué, en termes de statuts d'occupation, par une parité entre propriétaires bailleurs et occupants**, avec des mutations récentes au profit des occupants mais aussi d'une évolution de la vacance, dans un contexte de prix bas et en baisse.
En franges, une part modérée et stable de PB mais un fort taux de vacance, en nette diminution dans le cadre des mutations récentes, dans un contexte de prix en forte chute.

⇒ **Un poids important du parc des années 55-85 qui cumule les fragilités** en termes de part de PB (en baisse dans le cadre des mutations récentes), de PO âgés, de taux de vacance et de renouvellement des propriétaires.
Des fragilités beaucoup plus affirmés en franges que sur les sections QPV, qui se traduisent également par une forte chute des prix.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Analyse multicritères des facteurs de fragilité : secteur Rocade Barbière

Atouts	Fragilités	Enjeux
Une proportion relativement importante de maisons individuelles sur les franges (420 maisons représentant 43% du parc des franges), avec des niveaux de prix à la revente élevés et en hausse. **En QPV, des propriétaires occupants majoritaires dans le parc privé collectif**, en hausse dans le cadre des mutations récentes. **Sur les franges, un parc d'appartements à la revente** (hors parc des années 55-85) **affichant des prix relativement élevés** (1830 €/m2 dans un contexte de 1300 € à l'échelle du périmètre des 4 secteurs).	**Une forte présence du parc social,** concentré très majoritairement en QPV, avec une **spécialisation modérée en grands logements en QPV** (40%) et **en bas loyers sur les franges** (68%), du fait de tailles inférieures aux standards. **Un parc collectif privé affichant des prix très bas à la revente** (980 €/m2) et une fort taux de vacance (27%). **Un parc de copropriétés des années 55-85**, de faible volume (moins de 400 logts) mais **marqué par de fortes fragilités** : hausse de la part des PB (+20% à 26%), une forte proportion de PO vieillissant en franges (61% de PO > 60 ans), une vacance élevée en QPV (32%) combinée avec des prix très bas (930 €/m2 en QPV), en chute sur la période récente (38%). Une situation de PO captifs ayant des difficultés à vendre leurs biens ?	⇒ Contribuer, sur les franges, à la déspécialisation d'une offre sociale à bas loyer en lien avec la forte présence de logements de petite taille (travaux de déclassement typologique). ⇒ Contribuer à la déspécialisation du parc collectif privé via des actions d'amélioration de l'habitat, voire de recyclage immobilier (acquisition par un aménageur, acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux…).

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

II. Analyse de l'offre de logements à l'échelle des secteurs d'intervention

2. Analyse multicritères des facteurs de fragilité : secteur Rocade Barbière

	Critères de fragilité	QPV	Franges	Moyenne secteur	Moyenne périmètre
Parc social	Forte présence du parc social	85%	26%	64%	47%
	Spécialisation en T4+	40%	25%	38%	40%
	Spécialisation en bas loyers	39%	68%	43%	50%
	Spécialisation en T4+ à bas loyer	15%	17%	15%	26%
	Spécialisation en logements de petite taille	28%	71%	34%	23%
	Niveau de fragilité	Modérée			
Parc privé de maisons	Faible présence du pavillonnaire	2%	43%	17%	19%
	Forte mobilité résidentielle	86%	1%	7%	14%
	Niveau bas des prix à la revente	147 k€	342 k€	146 k€	178 k€
	Forte baisse des prix à la revente	-2%	40%	15%	-1%
	Niveau de fragilité	Faible (franges)			
Parc privé d'appartements	Forte proportion de propriétaires bailleurs	14%	40%	28%	46%
	Augmentation de la part des PB	-10%	2%	-4%	-10%
	Forte vacance	27%	5%	15%	13%
	Hausse de la vacance	-10%	-89%	-14%	-11%
	Niveau bas des prix à la revente	980 €	1 830 €	1 000 €	1 300 €
	Forte baisse des prix à la revente	-57%	pas de transaction		-19%
	Niveau de fragilité	Forte (QPV) à modérée (franges)			
Parc collectif privé des années 1955-1985	Forte présence de ce type de parc	11%	19%	14%	18%
	Forte proportion des propriétaires bailleurs	11%	30%	21%	37%
	Augmentation de la part des PB	26%	20%	20%	0%
	Forte part de propriétaires occupants âgés	47%	61%	55%	51%
	Forte vacance	32%	3%	17%	13%
	Hausse de la vacance	-11%	-29%	-8%	0%
	Niveau bas des prix à la revente	930 €	pas de transaction		1 150 €
	Forte baisse des prix à la revente	-38%	pas de transaction		-19%
	Niveau de fragilité	Forte			

⇒ **A l'échelle du secteur, une forte présence du parc social** avec une spécialisation modérée en grands logements.
Sur les franges, une faible présence du parc social mais un parc spécialisé en termes de bas loyers en lien notamment avec une forte part de logements de taille inférieure aux standards.

⇒ **Une forte présence de maisons individuelles** en frange de QPV.
Des niveaux de prix du parc individuel en forte hausse sur la période récente (dans un contexte de stabilité), à relativiser par rapport à la faible part de transactions sur la période 2014-2016.

⇒ **Le parc privé collectif à l'échelle des sections QPV** est majoritairement occupé par des propriétaires occupants mais la vacance y est très forte dans un contexte de prix extrêmement bas, en forte chute depuis 5 ans.
En franges, l'occupation des propriétaires se répartit entre occupants et bailleurs dans un contexte de vacance faible et de niveaux de prix relativement élevés, se rapprochant de la moyenne communale.

⇒ **Un parc de copropriétés des années 55-85 faiblement présent sur les sections QPV et davantage marqué en franges.**
Globalement, un contexte de fortes fragilités qui se caractérisent par une hausse de la part des propriétaires bailleurs, une forte proportion de PO vieillissant (en franges notamment), une vacance élevée (en QPV) combinée avec des prix très bas, en chute sur la période récente.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Analyse multicritères des facteurs de fragilité : secteur Nord Est

Atouts	Fragilités	Enjeux
Un parc social diversifié à l'échelle de la section cadastrale QPV (taille des résidences, répartition typologique, niveaux de loyers). **Une évolution de l'attractivité sur le parc des maisons individuelles** en sections QPV marquée par une progression des PO et une hausse des prix de vente. **Sur les franges, un contexte relativement favorable du parc collectif privé** (dont une part importante de logts récents et neufs en lien possible avec le tracé initial du tramway) avec une forte baisse des PB au profit d'accédants utilisateurs (-20%) et un très faible taux de vacance (2%), des niveaux de prix de vente relativement stables, qui se rapprochent de la moyenne communale (1760 €/m2).	**Un parc social à l'échelle QPV présentant une spécialisation typologique** (Reine Jeanne) et de **bas loyers** (Reine Jeanne, Grange d'Orel). **Une faible présence du pavillonnaire** (14% du parc du secteur QPV et franges). **Une forte présence de copropriétés des années 55-85 concentrées sur les sections QPV** (20% du parc), **affichant des signes de fragilité** : un parc marqué par des PO vieillissant (48% de plus de 60 ans) progressivement remplacés par des PB (en hausse, +16% sur les mutations récentes), dans un contexte de prix bas qui chutent (-12% depuis 5 ans).	⇒ Contribuer à la déspécialisation de l'offre du parc de Reine Jeanne (typologies et loyers). ⇒ Contribuer à la déspécialisation du parc collectif privé via des actions d'amélioration de l'habitat, voire de recyclage immobilier (acquisition par un aménageur, acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux…). ⇒ Un contexte favorable (diversité du parc social comme privé, proximité du centre ville, accessibilité rocade) pour une diversification de l'offre par le neuf, sous réserve d'une action de requalification du parc existant en QPV et du désenclavement du secteur sud.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

2. Analyse multicritères des facteurs de fragilité : secteur Nord Est

	Critères de fragilité	QPV	Franges	Moyenne secteur	Moyenne périmètre
Parc social	Forte présence du parc social	54%	6%	42%	47%
	Spécialisation en T4+	32%	19%	31%	40%
	Spécialisation en bas loyers	39%	0%	38%	50%
	Spécialisation en T4+ à bas loyer	19%	0%	19%	26%
	Spécialisation en logements de petite taille	16%	41%	16%	23%
	Niveau de fragilité	Faible			
Parc privé de maisons	Faible présence du pavillonnaire	13%	16%	14%	19%
	Forte mobilité résidentielle	12%	24%	16%	14%
	Niveau bas des prix à la revente	167 k€	182 k€	175 k€	178 k€
	Forte baisse des prix à la revente	7%	-12%	9%	-1%
	Niveau de fragilité	Modérée			
Parc privé d'appartements	Forte proportion de propriétaires bailleurs	41%	71%	54%	46%
	Augmentation de la part des PB	-2%	-20%	-7%	-10%
	Forte vacance	9%	2%	6%	13%
	Hausse de la vacance	-2%	-100%	-7%	-11%
	Niveau bas des prix à la revente	1 220 €	1 760 €	1 470 €	1 300 €
	Forte baisse des prix à la revente	-15%	-6%	-12%	-19%
	Niveau de fragilité	Faible			
Parc collectif privé des années 1955-1985	Forte présence de ce type de parc	20%	6%	17%	18%
	Forte proportion des propriétaires bailleurs	34%	45%	35%	37%
	Augmentation de la part des PB	16%	-23%	13%	0%
	Forte part de proporiétaires occupants âgés	48%	52%	48%	51%
	Forte vacance	11%	6%	11%	13%
	Hausse de la vacance	-21%	-31%	-23%	0%
	Niveau bas des prix à la revente	1 180 €	1 430 €	1 210 €	1 150 €
	Forte baisse des prix à la revente	-12%	-27%	-14%	-19%
	Niveau de fragilité	Modérée (QPV) à faible (franges)			

⇒ **A l'échelle du secteur et ses franges, un niveau de spécialisation du parc social beaucoup moins fort** que dans les autres secteurs du périmètre.
Un parc social majoritairement concentré dans les sections QPV avec les grands ensembles de Grange d'Orel et Reine Jeanne mais aussi de petits programmes au sud du QPV.

⇒ **Un tissu pavillonnaire moins important** que sur les autres secteurs.
Sur les franges, une forte mobilité résidentielle au profit cependant d'une hausse des PO mais des prix en baisse dans un contexte de stabilité sur le parc individuel.
Sur les sections du QPV, une stabilité des propriétaires et des prix en hausse semblent indiquer une **évolution de l'attractivité** sur ce parc.

⇒ **Sur le parc privé collectif, une fragilité modérée sur les sections QPV,** avec des indicateurs qui suivent la même tendance que sur l'ensemble du périmètre.
En franges, un contexte marqué par une amélioration de l'attractivité avec une forte baisse des PB au profit d'accédants utilisateurs et un très faible taux de vacance, des niveaux de prix de vente relativement stables, qui se rapprochent de la moyenne communale.

⇒ **Un parc de copropriétés des années 55-85 concentré sur les sections QPV,** marqué par des PO vieillissant progressivement remplacés par des PB (en hausse), dans un contexte de prix bas qui chutent modérément.
En franges, un parc marginal qui prend probablement d'autres formes morphologiques que les grandes copropriétés du QPV. Son prix baisse mais se maintient néanmoins sur le haut de la fourchette.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

II. Analyse de l'offre de logements à l'échelle des secteurs d'intervention

2. Analyse multicritères des facteurs de fragilité : secteur Saint-Chamand

Atouts	Fragilités	Enjeux
Un parc social diversifié en termes de bailleurs, de typologies et de niveaux de loyers. Sur les franges, une fonction habitat limitée à **un parc de maisons individuelles enregistrant une bonne attractivité résidentielle** (faible mobilité résidentielle, prix relativement élevés de 220 k€).	Un **QPV constitué quasi-exclusivement de logements sociaux** et concentrant le parc social du secteur. **Une spécialisation modérée en grands logements à bas loyers** (41% de T4+, 41% de bas loyers) qui se situe dans la moyenne inférieure des tendances du périmètre. **Un groupe, Pierre et Marie Curie, très fortement spécialisé** en termes de typologie et de niveaux de loyer (76% de T4+ et 92% de logements à bas loyer).	⇒ Contribuer à la déspécialisation de l'offre du parc de Pierre et Marie Curie (typologies et loyers) via des démolitions et/ou des restructurations dans le cadre du projet urbain. ⇒ S'appuyer sur l'attractivité pavillonnaire des franges par un développement de l'offre neuve privilégiant le logement intermédiaire et l'individuel. ⇒ Amplifier la politique de vente HLM sur les résidences limitrophes aux fonciers dédiés à la diversification.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

II. Analyse de l'offre de logements à l'échelle des secteurs d'intervention

2. Analyse multicritères des facteurs de fragilité : secteur Saint-Chamand

	Critères de fragilité	QPV	Franges	Moyenne secteur	Moyenne périmètre
Parc social	Forte présence du parc social	81%	3%	73%	47%
	Spécialisation en T4+	41%	0%	41%	40%
	Spécialisation en bas loyers	41%	0%	41%	50%
	Spécialisation en T4+ à bas loyer	27%	0%	27%	26%
	Spécialisation en logements de petite taille	15%	0%	15%	23%
	Niveau de fragilité	Modérée			
Parc privé de maisons	Faible présence du pavillonnaire	6%	86%	15%	19%
	Forte mobilité résidentielle	37%	12%	21%	14%
	Niveau bas des prix à la revente	172 k€	222 k€	190 k€	178 k€
	Forte baisse des prix à la revente	4%	-9%	-2%	-1%
	Niveau de fragilité	Faible			
Parc privé d'appartements	Forte proportion de propriétaires bailleurs	44%	87%	83%	46%
	Augmentation de la part des PB	pas de mutations récentes	idem		-10%
	Forte vacance	0%	parc marginal		13%
	Hausse de la vacance	idem	idem		-11%
	Niveau bas des prix à la revente	pas de transaction	pas de transaction		1 300 €
	Forte baisse des prix à la revente	pas de transaction	pas de transaction		-19%
	Niveau de fragilité	*Parc privé collectif marginal*			
Parc collectif privé des années 1955-1985	Forte présence de ce type de parc	0%	0%	0%	18%
	Forte proportion des propriétaires bailleurs				37%
	Augmentation de la part des PB				0%
	Forte part de propriétaires occupants âgés				51%
	Forte vacance				13%
	Hausse de la vacance				0%
	Niveau bas des prix à la revente				1 150 €
	Forte baisse des prix à la revente				-19%
	Niveau de fragilité	*Absence de parc de cette période*			

⇒ **Un parc social concentré sur le QPV** qui représente la quasi exclusivité des logements des sections QPV.
Une spécialisation modérée en grands logements à bas loyer, qui suite les tendances moyennes du périmètre.

⇒ **Des franges constituées quasi exclusivement de maisons individuelles.**
Une faible mobilité résidentielle sur ce parc ainsi que des prix relativement élevés (supérieurs à la moyenne communale et à celle du périmètre), affichant néanmoins une chute sur la période récente, marquent une relativement bonne attractivité résidentielle du secteur.

⇒ **Le parc collectif privé est extrêmement marginal** sur le secteur, QPV et franges confondus.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.1. Analyse de la commercialité des fonciers et phasage: rappel méthodologique

→ Un phasage « prudentiel » des opérations neuves par sous secteur basé sur un rythme contraint de commercialisation de 3,6 logements/mois pour prévenir les effets de concurrence entre programmes neufs à la commercialisation sur chacun des sites.

→ Un premier phasage à ajuster en fonction du calendrier des démolitions, de réhabilitations et de construction neuves des zac limitrophes (notamment Joli Jean)

→ Une initiation de la commercialisation auprès des promoteurs (dans le cadre d'éventuels appels à projets) à partir de 2022 et un lancement de la commercialisation des programmes neufs en 2023 suite aux premières démolitions mais surtout les premières interventions sur le parc existant en vue de rendre possible un « changement d'image»

→ Une priorisation (3 niveaux: 1, 2 et 3) effectuée sur la base de l'évaluation de la commercialité des fonciers et la faisabilité (propriété privée) pouvant évoluer suivant les objectifs de la Ville notamment sur le secteur Nord Est (ilot 14) et l'évolution du projet urbain.

→ Globalement une appréciation plus modérée de la commercialité des fonciers en limite des axes secondaires ou primaires en lien avec les nuisances liées aux flux automobiles et les choix (légitimes en front urbain) d'une programmation en collectifs dans un contexte de difficultés de commercialisation d'appartements en collectif sur Avignon (hors du centre ville et de ses franges immédiates)

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

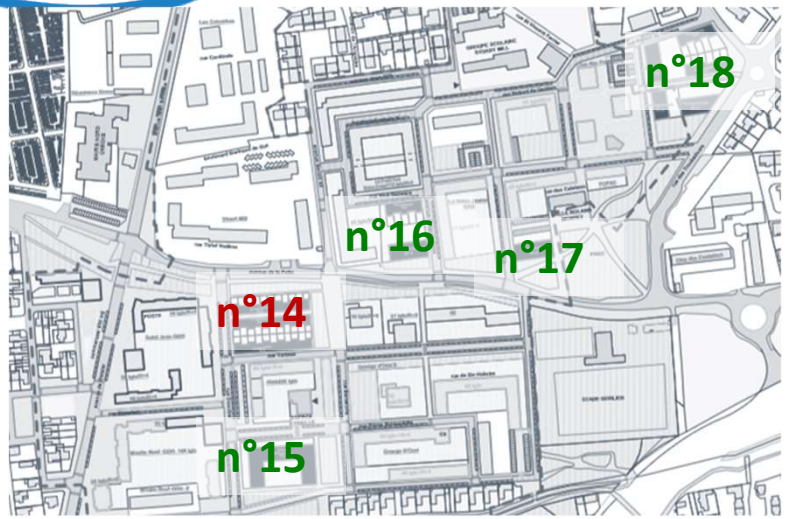
III. Zoom sur les fonciers dédiés à la diversification

3.1. Analyse de la commercialité des fonciers et phasage: proposition de priorisation

Fonciers NPRU dédiés à la diversification de l'offre de logements- phasage théorique													commercialisation (2 à 5 lgts par mois selon segments)												
secteur	n° d'ilot	lgts	sdp	Niveaux	priorité	phasage	lancement de la commercialisation	premières livraisons	segments	accession	% accession	locatif	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Olivades-Ventoureso sud	n°1	72	5655	R+2	1	court et moyen terme	2026	2027	Accession + Locatif	55	76%	18								42	31						
Olivades- ventoureso Nord Alizée Sud	n°2	57	4275	R+2	2	court et moyen terme	2025	2026	Accession + locatif	29	50%	29							42	15							
Olivades (Alizée Nord)	n°3	80	6000	R+4/R+5	2	court et moyen terme	2023	2025	Accession + locatif	40	50%	40					64	16									
sous total Olivades	209			15930																							
Notre Dame	n°4	40	2800	R+4/R+5	2	court et moyen terme			locatif		0%	40						40									
sous total Tramontane	77			5390																							
Trillades	n°6	20	1400	R+4	2	court et moyen terme			Locatif			20		20													
Saint Chamand	n°7	60	4800	R+2/R+3	2	court et moyen terme	2028	2029	accession	60	100%											24	36				
Saint Chamand	n°8 (tour bise)	30	2250	R+5	2	court et moyen terme	2026	2027	Locatif		0%	30								30							
Saint Chamand	n°9	10	800	R+1	1	court et moyen terme	2020	2021	accession	10	100%			10													
Saint Chamand	n°10(PMC)	90	7200	R+3/R+5	2	court et moyen terme	2021	2022	Accession + locatif	45	50%	45			69	21											
sous total Saint Chamand	190			15050																							
Sous total foncier priorité 1		82	6455							65		18	0	10	0	0	0	0	0	41,5	30,5	0	0	0	0	0	0
Sous total foncier priorité 2		377	28725							174		204	0	20	69	21	64	56	42	45	0	24	36	0	0	0	0
Sous total foncier priorité 3		257	17990							160		98	0	0	0	45	27	49,5	1,5	0	0	0	0	0	0	0	0
Total priorité niv 1+2 (PRIN)	459	459	35180	livraison de 46 lgts/an sur 10 ans (20020-2029)						238	52%	221	0	30	69	21	64	56	42	86,5	30,5	24	36	0	0	0	0
Total	716	716	53170							398		319	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

III. Zoom sur les fonciers dédiés à la diversification



1ere analyse de la commercialité des fonciers et phasage: Secteur Nord Est (mars 2018). Projet en cours de définition*.

→ 5 fonciers dédiés à du logement représentant une capacité théorique de 220 logements

→ 2 fonciers (ilots n°15 et 17) classés en priorité de niveau 2, disposant d'une possible commercialité représentant une capacité théorique de 27+45=72 logements

* Numérotation à revoir.

Fonciers NPRU dédiés à la diversification de l'offre de logements- phasage théorique de commercialisation de logements libres (base de 2 lgts/mois)

secteur	n° d'ilot	lgts	sdp	Niveaux	faisabilité	faisabilité-obs	commercialité	atouts	contraintes	priorité	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Nord Est	14	51	3570	R+1	- -	Cccommercial et parc HLM à démolir	-	Proximité de l'allée plantée	faible visibilité depuis av. de la Folie malgré les ouvertures visuelles prévues contiguité avec bât HLM conservés à requalifier	3						0	24	27							
Nord Est	15	45	3150	initialement EHPAD 89 lits programme de lgts volume à confirmer	+	maitrise publique ou parapublique	-	Proximité avec le canal du Vaucluse	situation de cœur de quartier contiguité avec bât HLM conservés à requalifier	2				24	21									
Nord Est	16	31	2170	R+2/R+3	- -	parc privé à démolir	+	situation de franges et visibilité depuis av. de la Folie	contiguité sur 3 cotés de l'ilot avec un parc HLM spécialisé	3														
Nord Est	17	27	1890	R+4	- -	parc HLM et parc privé à démolir	++	situation de franges et visibilité depuis av. de la Folie	contiguité de l'ilot avec un parc HLM spécialisé	2					3	24								
Nord Est	18	66	4620	R+2/R+3	- -	parc privé à démolir	++	situation de 'franges et visibilité depuis rue des Troubadours	contiguité de l'ilot avec une copropriété fragile	3														
sous total Nord Est	220			11830																					

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

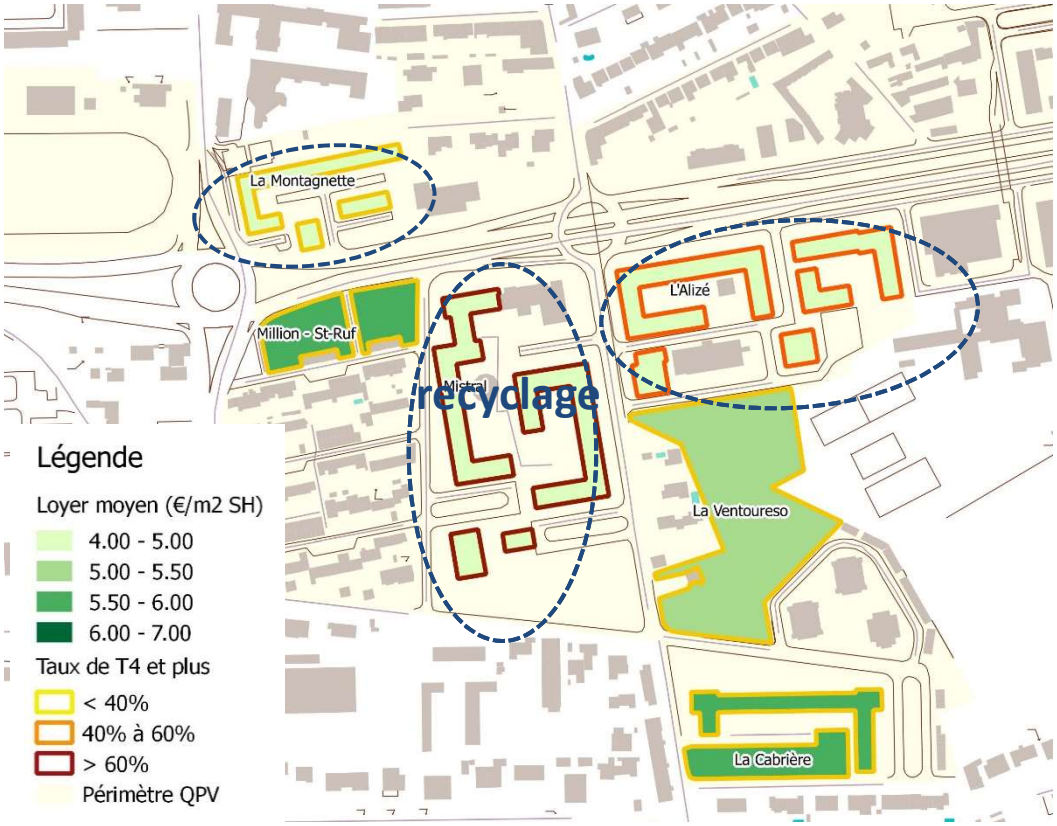
3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Olivades

⇒ Trois groupes immobiliers fortement spécialisés en termes de typologies et de loyer

→ Un enjeu de diversification des loyers par un déclassement des logements sur la résidence la montagnette de taille importante (129 logements) enregistrant des niveaux de loyer très bas (équivalent en 3,5€/m2 pour un T3) en lien avec les petites surfaces des logements en présence.

→ Une offre fortement spécialisée en termes de typologie et de loyer des groupes l'Alizée et Mistral (GAR)

⇒ Sur ces trois groupes immobiliers, un renouvellement générationnel (fort sur La Montagnette) en cours selon les données partielles OPS disponibles (étude GTC) constituant un contexte favorable à une transformation de l'offre typologique en anticipation d'arrivées de familles avec enfants générant de possible difficultés de gestion dans un contexte de fort taux de T4 et plus.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Olivades

Etat existant

		Nb de logts	T1/T2	T3	T4+	Part T4+	Bas loyers	Petites surfaces
Le Mistral - 24 Cabrière	GAR	38	0	0	38	100%	Oui	Non
Le Mistral - Ens. Grenade Entrouverte	GAR	82	2	12	68	83%		
Le Mistral - Ens. Cabrière	GAR	90	10	28	52	58%		
Le Mistral - 11 Grenade Entreouverte	GAR	40	1	0	39	98%		
La Ventoureso	GAR	145	64	34	47	32%	Non	Non
L'Alizé - 15 Quater Cabrières	GAR	30	1	14	15	50%	Oui	Non
L'Alizé - Ensemble Ouest	GAR	101	35	24	42	42%		
L'Alizé - Ensemble Est	GAR	86	27	0	59	69%		
L'Alizé - 2 Noel Hermitte	GAR	30	1	14	15	50%		
Total secteur Olivades		**642**	**141**	**126**	**375**	**58%**		

Projet urbain

Nb de logts fléchés en démolition	Nb de logts en sortie (après démol)	Taux de T4+ en sortie
0	38	
10	72	
9	81	
0	40	
145	0	
30	0	
101	0	
0	86	
0	30	
295	**347**	**74%**

347 logts en sortie, dont **258 T4+**, soit 74%

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

III. Zoom sur les fonciers dédiés à la diversification

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Olivades

		Projet urbain			Enjeu de restructuration
		Nb de logts fléchés en démolition	Nb de logts en sortie (après démol)	Taux de T4+ en sortie	Volume de restructurat° de T4+ pour rééquilibrage typo
Le Mistral - 24 Cabrière	GAR	0	38		**22**
Le Mistral - Ens. Grenade Entrouverte	GAR	10	72		**31**
Le Mistral - Ens. Cabrière	GAR	9	81		**17**
Le Mistral - 11 Grenade Entreouverte	GAR	0	40		**22**
La Ventoureso	GAR	145	0		
L'Alizé - 15 Quater Cabrières	GAR	30	0		**0**
L'Alizé - Ensemble Ouest	GAR	101	0		
L'Alizé - Ensemble Est	GAR	0	86		**26**
L'Alizé - 2 Noel Hermitte	GAR	0	30		**4**
Total secteur Olivades		**295**	**347**	**74%**	**122**

Appréciations des problématiques et besoins techniques (GTC)	
MISTRAL	**Approche technique du bâti** : cotation "médiocre", obsolescence du chauffage. **Faible qualité des parties communes** : vétusté, ascenseurs mis hors de service sur les tours, VO en fonctionnement, pas d'accès PMR, mésusages. **Confort des logements** : moyen **Attractivité** : pb de sécurité, pb de commercialisation sur certaines entrées.
L'ALIZE	**Approche technique du bâti** : "médiocre", vétusté, obsolescence du chauffage. **Faible qualité des parties communes** : vétusté, pas d'accès PMR, mésusages. **Confort des logements** : moyen **Attractivité** : pb de sécurité.

Estimation du nombre de logements à restructurer sur le parc après démolition en vue d'un rééquilibrage typologique en sortie basé sur 33% de T4+ :

122 logements (marge éventuelle de +3%), dont 92 sur Mistral et 30 sur L'Alizé.

Restructuration ou déclassement typologique basé sur le principe : 2 T4 => 1 T3 + 2 T2

Ventilation typologique après restructuration :

Mistral : 277 logements au total

L'Alizé : 131 logements au total

	T1/T2	T3	T4+
MISTRAL	37%	30%	33%
L'ALIZE	44%	22%	34%

Les résidences Le Mistral et l'Alizé enregistrent un **renouvellement générationnel des locataires** (taux important de personnes seules ou de couples sans enfant âgés en sous occupation) selon les données OPS partielles disponibles (étude GTC) constituant un contexte favorable à une transformation de l'offre typologique en anticipation d'arrivée de familles avec enfants générant des difficultés de gestion dans un contexte de fort taux de T4 et plus.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

III. Zoom sur les fonciers dédiés à la diversification

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Médiathèque

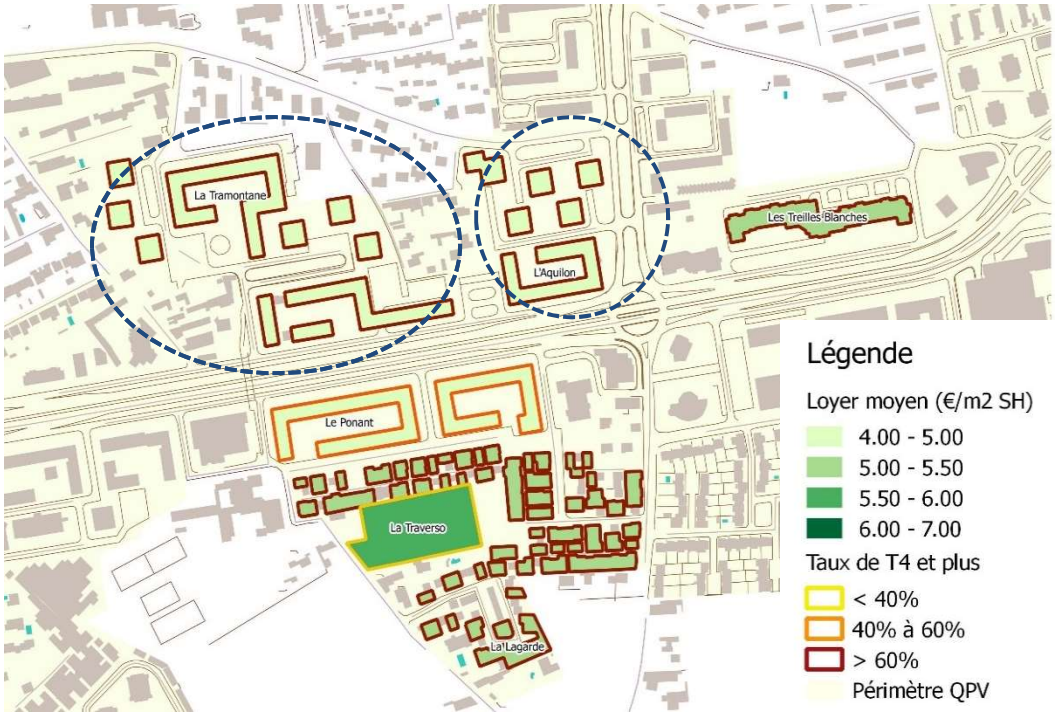
⇒ **Deux groupes immobiliers fortement spécialisés en termes de typologies et de loyer :**

→La Tramontane (372 logements) avec 63% de T4 et plus et des niveaux de loyers très bas (4,4 €/m2)

→ L'Aquilon (164 logements) avec 70% de T4 et plus et des loyers à 4,4 €/m2.

→2 résidences enregistrant un renouvellement générationnel (fort sur Aquilon) en cours selon les données partielles OPS disponibles (étude GTC) constituant un contexte favorable à une transformation de l'offre typologique en anticipation d'arrivées de familles avec enfants générant de possibles difficultés de gestion dans un contexte de fort taux de T4 et plus

⇒ **Un troisième groupe, Le Ponant** (218 logements) également spécialisé en termes de grands logements à bas loyers (59% de T4 et plus et loyers à 4,5 €/m2)



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Olivades

Etat existant

		Nb de logts	T1/T2	T3	T4+	Part T4+	Bas loyers	Petites surfaces
Ponant - Ens. Pamart Geoffroy	GAR	56	8	21	27	48%	Oui	Non
Ponant - Valayer Est	GAR	35	1	0	34	97%		
Ponant - Ens. Est	GAR	99	15	32	52	53%		
Ponant - Ens. Valayer Sud	GAR	28	0	12	16	57%		
Tramontane - Ens Félibrige Venus d'Arles	GAR	108	1	41	66	61%	Oui	Non
Tramontane - Font Segune	GAR	35	1	0	34	97%		
Tramontane - Plots Felibrige	GAR	46	1	22	23	50%		
Tramontane - Iles d'Or Coupo Santo	GAR	126	8	36	82	65%		
Tramontane - Plots Poème du Rhône	GAR	57	0	27	30	53%		
Total secteur Médiathèque		**590**	**35**	**191**	**364**	**62%**		

Projet urbain

Nb de logts fléchés en démolition	Nb de logts en sortie (après démol)	Taux de T4+ en sortie
0	56	
0	35	
0	99	
28	0	
0	108	
0	35	
0	46	
40	86	
0	57	
68	**522**	**62%**

522 logts en sortie, dont **322 T4+**, soit 62%

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Olivades

		Projet urbain			Enjeu de restructuration
		Nb de logts fléchés en démolition	Nb de logts en sortie (après démol)	Taux de T4+ en sortie	Volume de restructurat° de T4+ pour rééquilibrage typo
Ponant - Ens. Pamart Geoffroy	GAR	0	56		**8**
Ponant - Valayer Est	GAR	0	35		**19**
Ponant - Ens. Est	GAR	0	99		**17**
Ponant - Ens. Valayer Sud	GAR	28	0		
Tramontane - Ens Félibrige Venus d'Arles	GAR	0	108		**26**
Tramontane - Font Segune	GAR	0	35		**19**
Tramontane - Plots Felibrige	GAR	0	46		**7**
Tramontane - Iles d'Or Coupo Santo	GAR	40	86		**24**
Tramontane - Plots Poème du Rhône	GAR	0	57		**9**
Total secteur Médiathèque		**68**	**522**	**62%**	**129**

Appréciations des problématiques et besoins techniques (GTC)	
PONANT	**Approche technique du bâti** : cotation "médiocre", vétusté, obsolescence du chauffage. **Faible qualité des parties communes** : vétusté, entretien régulier, pas d'accès PMR, mésusages. **Confort des logements** : moyen **Attractivité** : pb de sécurité, pb de commercialisation sur certaines entrées (Valayer Sud).
TRAMONTANE	**Approche technique du bâti** : façade dégradée, obsolescence du chauffage. **Faible qualité des parties communes** : vétusté, pas d'accès PMR, mésusages. **Confort des logements** : moyen **Attractivité** : pb de sécurité.

Estimation du nombre de logements à restructurer sur le parc après démolition en vue d'un rééquilibrage typologique en sortie basé sur 33% de T4+ :

129 logements (marge éventuelle de +3%), dont 44 sur Ponant et 85 sur Tramontane.

Restructuration ou déclassement typologique basé sur le principe : 2 T4 => 1 T3 + 2 T2

Ventilation typologique après restructuration :

Ponant : 212 logements au total

Tramontane : 375 logements au total

	T1/T2	T3	T4+
PONANT	32%	35%	33%
TRAMONTANE	25%	42%	33%

La résidence tramontane enregistre un **renouvellement générationnel des locataires** (taux important de personnes seules ou de couples sans enfant âgés en sous occupation) selon les données OPS partielles disponibles (étude GTC) constituant un contexte favorable à une transformation de l'offre typologique en anticipation d'arrivée de familles avec enfants générant des difficultés de gestion dans un contexte de fort taux de T4 et plus.

Habitat & Territoires Conseil GROUPE HTC

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Nord Est

⇒ **Des groupes immobiliers spécialisés en termes de typologies et de loyer** à l'échelle de l'ensemble du secteur.

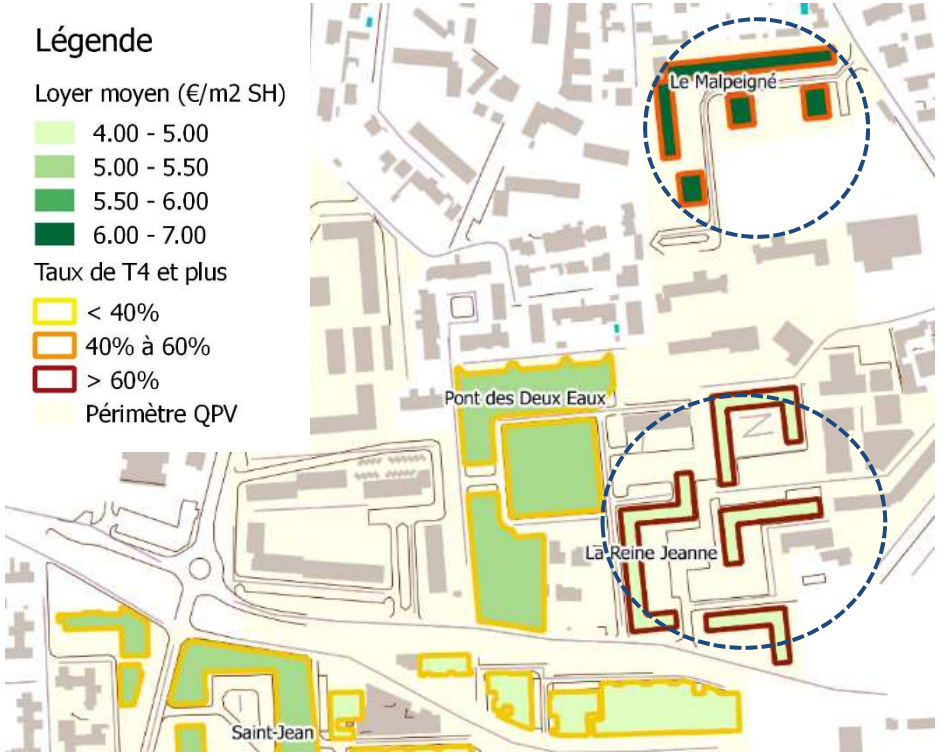
→ Sur la partie nord du QPV, un groupe, Reine Jeanne (GAR, 211 logements) composé de 74% de T4 et plus à bas loyer (4,4€/m2)

→ Malpeigne disposant un taux important de T4 et plus avec des niveaux de loyers supérieurs (6 à 7€/m2)

⇒**Deux résidences enregistrant un renouvellement générationnel selon les données OPS disponibles:**

→ Reine Jeanne

→ Le Malpeigné (avec un fort taux de renouvellement)



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Nord Est

Etat existant

		Nb de logts	T1/T2	T3	T4+	Part T4+	Bas loyers	Petites surfaces
Pont des Deux Eaux	GDH	213	24	165	24	11%	Non	Non
Reine Jeanne - Pedro de Luna	GAR	71	5	12	54	76%	Oui	Oui
Reine Jeanne - Peniscola	GAR	61	3	24	34	56%		
Reine Jeanne - Catalans Nord	GAR	43	2	20	21	49%		
Reine Jeanne - Catalans Sud	GAR	36	2	8	26	72%		
Total secteur Nord Est		**424**	**36**	**229**	**159**	**38%**		

Projet urbain

Nb de logts fléchés en démolition	Nb de logts en sortie (après démol)	Taux de T4+ en sortie
0	213	
20	51	
0	61	
0	43	
36	0	
56	**368**	**32%**

368 logts en sortie, dont **118 T4+**, soit 32%

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

III. Zoom sur les fonciers dédiés à la diversification

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Nord Est

		Projet urbain			Enjeu de restructuration
		Nb de logts fléchés en démolition	Nb de logts en sortie (après démol)	Taux de T4+ en sortie	Volume de restructurat° de T4+ pour rééquilibrage typo
Pont des Deux Eaux	GDH	0	213		
Reine Jeanne - Pedro de Luna	GAR	20	51		**19**
Reine Jeanne - Peniscola	GAR	0	61		**12**
Reine Jeanne - Catalans Nord	GAR	0	43		**6**
Reine Jeanne - Catalans Sud	GAR	36	0		
Total secteur Nord Est		**56**	**368**	**32%**	**37**

Appréciations des problématiques et besoins techniques (GTC)	
REINE JEANNE	**Approche technique du bâti** : cotation "médiocre", chauffage individuel gaz (chaudières récentes), problèmes de vide sanitaires avec moustiques. **Qualité moyenne des parties communes** : dysfonctionnement des caves et locaux à vélo (vétusté, occupation ; remise en ordre en cours), VO sur les balcons en fonctionnement, éclairement naturel des cages, accès PMR en RDC mais absence d'ascenseur, occupation de certains halls. **Confort des logements** : moyen **Attractivité** : forte mobilité, pb de sécurité sur Catalans Nord.

Estimation du nombre de logements à restructurer sur le parc après démolition en vue d'un rééquilibrage typologique en sortie basé sur 33% de T4+ :

37 logements (marge éventuelle de +3%)sur Reine Jeanne.

Restructuration ou déclassement typologique basé sur le principe : 2 T4 => 1 T3 + 2 T2

Ventilation typologique après restructuration :

Reine Jeanne : 174 logements au total

	T1/T2	T3	T4+
REINE JEANNE	26%	41%	33%

La résidence Reine Jeanne enregistre un **renouvellement générationnel des locataires** (taux important de personnes seules ou de couples sans enfant âgés en sous occupation) selon les données OPS partielles disponibles (étude GTC) constituant un contexte favorable à une transformation de l'offre typologique en anticipation d'arrivée de familles avec enfants générant des difficultés de gestion dans un contexte de fort taux de T4 et plus.

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

III. Zoom sur les fonciers dédiés à la diversification

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur St Chamand

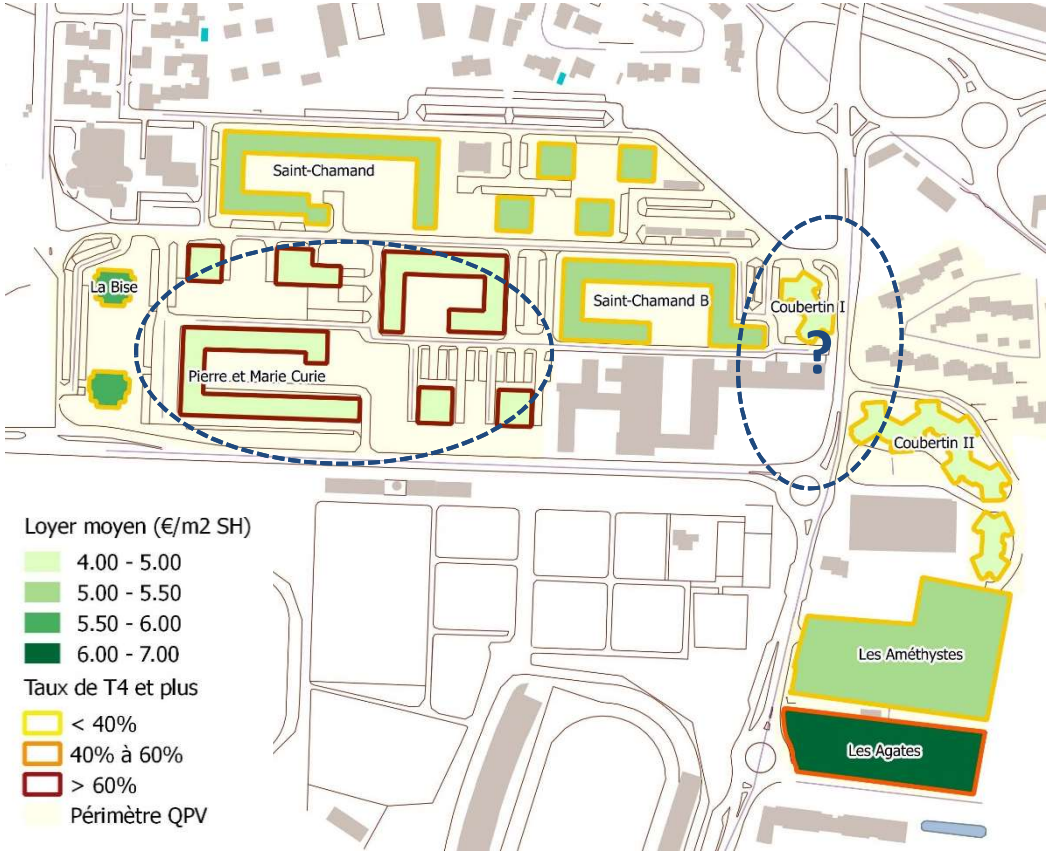
⇒ Deux groupes immobiliers fortement spécialisés en termes de typologies et de loyer

→ Un groupe immobilier Pierre et Marie Curie (Mistral habitat) de 312 logements fortement spécialisé en termes typologique (> à 70% de T4 et plus) et de loyer (4,5€/m2).

→ Un groupe Coubertin I et II (GDH-4,8€/m2) à bas loyer réhabilité récemment dont l'emplacement en limite d'une voie de transit à fortes nuisances interroge sur la conservation à moyen terme de la fonction habitat.

⇒ Deux groupes immobiliers enregistrant un phénomène de renouvellement générationnel (St Chamand et Pierre et Marie Curie)

⇒ Un enjeu de diversification (restructuration typologique et hausse des loyers) voire de suppression d'une partie de l'offre de logements de Pierre et Marie Curie dans le cadre du NPRU.



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur St Chamand

Etat existant

		Nb de logts	T1/T2	T3	T4+	Part T4+	Bas loyers	Petites surfaces
La Bise - Tour 1	GAR	53	17	24	12	23%	Non	Non
La Bise - Tour 2	GAR	54	17	25	12	22%		
Saint-Chamand - Bât A	GDH	137	11	76	50	36%	Non	Non
Saint-Chamand - Bât B.	GDH	133	10	98	25	19%		
Saint-Chamand - Les Plots	GDH	88	8	78	2	2%		
Pierre et Marie Curie - Tour B	Mistral Hab.	40	0	14	26	65%	Oui	Oui
Pierre et Marie Curie - Tour C	Mistral Hab.	40	0	10	30	75%		
Pierre et Marie Curie - Bât A	Mistral Hab.	92	0	17	75	82%		
Pierre et Marie Curie - Bât D	Mistral Hab.	67	0	10	57	85%		
Pierre et Marie Curie - Tour E	Mistral Hab.	40	0	14	26	65%		
Pierre et Marie Curie - Tour F	Mistral Hab.	40	0	10	30	75%		
Total secteur Saint-Chamand		**784**	**63**	**376**	**345**	**44%**		

Projet urbain

Nb de logts fléchés en démolition	Nb de logts en sortie (après démol)	Taux de T4+ en sortie
0	53	
54	0	
20	117	
20	113	
0	88	
0	40	
0	40	
6	86	
0	67	
40	0	
40	0	
180	**604**	**43%**

604 logts en sortie, dont **261 T4+**, soit 43%

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

III. Zoom sur les fonciers dédiés à la diversification

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: secteur Nord Est

		Projet urbain			Enjeu de restructuration
		Nb de logts fléchés en démolition	Nb de logts en sortie (après démol)	Taux de T4+ en sortie	Volume de restructurat° de T4+ pour rééquilibrage typo
La Bise - Tour 1	GAR	0	53		
La Bise - Tour 2	GAR	54	0		
Saint-Chamand - Bât A	GDH	20	117		
Saint-Chamand - Bât B.	GDH	20	113		
Saint-Chamand - Les Plots	GDH	0	88		
Pierre et Marie Curie - Tour B	Mistral Hab.	0	40		**11**
Pierre et Marie Curie - Tour C	Mistral Hab.	0	40		**14**
Pierre et Marie Curie - Bât A	Mistral Hab.	6	86		**36**
Pierre et Marie Curie - Bât D	Mistral Hab.	0	67		**30**
Pierre et Marie Curie - Tour E	Mistral Hab.	40	0		
Pierre et Marie Curie - Tour F	Mistral Hab.	40	0		
Total secteur Saint-Chamand		**180**	**604**	**43%**	**91**

Appréciations des problématiques et besoins techniques (GTC)	
PIERRE ET MARIE CURIE	**Approche technique du bâti** : cotation "médiocre", vétusté, problèmes de dalles amiantées, obsolescence du chauffage. **Qualité moyenne des parties communes** : vétusté, efforts d'entretien, ascenseurs adaptés PMR. **Confort des logements** : moyen **Attractivité** : pas de difficultés de commercialisation.

Deux résidences enregistrant un **renouvellement générationnel des locataires** (taux important de personnes seules ou de couples sans enfant âgés en sous occupation) selon les données OPS partielles disponibles (étude GTC) constituant un contexte favorable à une transformation de l'offre typologique en anticipation d'arrivée de familles avec enfants générant des difficultés de gestion dans un contexte de fort taux de T4 et plus :

- Saint Chamand
- **PMC (fort renouvellement générationnel)**

Estimation du nombre de logements à restructurer sur le parc après démolition en vue d'un rééquilibrage typologique en sortie basé sur 33% de T4+ :

91 logements (marge éventuelle de +3%) sur Pierre et Marie Curie.

Restructuration ou déclassement typologique basé sur le principe : 2 T4 => 1 T3 + 2 T2

Ventilation typologique après restructuration :

Pierre et Marie Curie : 233 logements au total

	T1/T2	T3	T4+
PMC	34%	33%	33%

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

3.2. Actions d'accompagnement sur le parc existant en vue d'améliorer la commercialité des fonciers constructibles: synthèse des 4 zooms

→Un enjeu de diversification typologique de résidences fortement spécialisées en T4 et plus: en vue d'en améliorer le fonctionnement et la gestion ultérieure et de rendre possible une diversification des clientèles au profit des ménages extérieurs

	Etat existant		Interventions sur le parc				
	Nb de logts	Part T4+	Nb de logts fléchés en démolition	Nb de logts en sortie (après démol)	Taux de T4+ en sortie	Volume de restructurat° de T4+ pour rééquilibrage typo	
Total zoom Olivades	642	58%	295	347	74%	122	
Total zoom Médiathèque	590	62%	68	522	62%	129	
Total zoom Saint-Chamand	784	44%	180	604	43%	91	
Total zoom Nord Est	424	38%	56	368	32%	37	
Total 4 secteurs zoom	2440	51%	599	1841	52%	379	TOTAL
Prix de revient (démolition en TTC / réhabilitat° et restructurat° en HT)			22 163 000 €	64 435 000 €		9 475 000	96 073 000 €
Montant des subventions ANRU attendues			14 795 300 €	12 883 318 €		2 842 500	30 521 118 €
Fonds propres bailleurs			7 367 700 €	12 887 000 €		1 895 000	22 149 700 €

Ratios utilisés	Démolition	Réhabilitation	Restructuration
Prix de revient	37.000 €	35.000 €	15 000€ déclassement yc relogement 25.000 € restructuration yc relogement
Subventions ANRU	24.700 € / logt	20% au-delà de 10.000 € au logt	30%

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

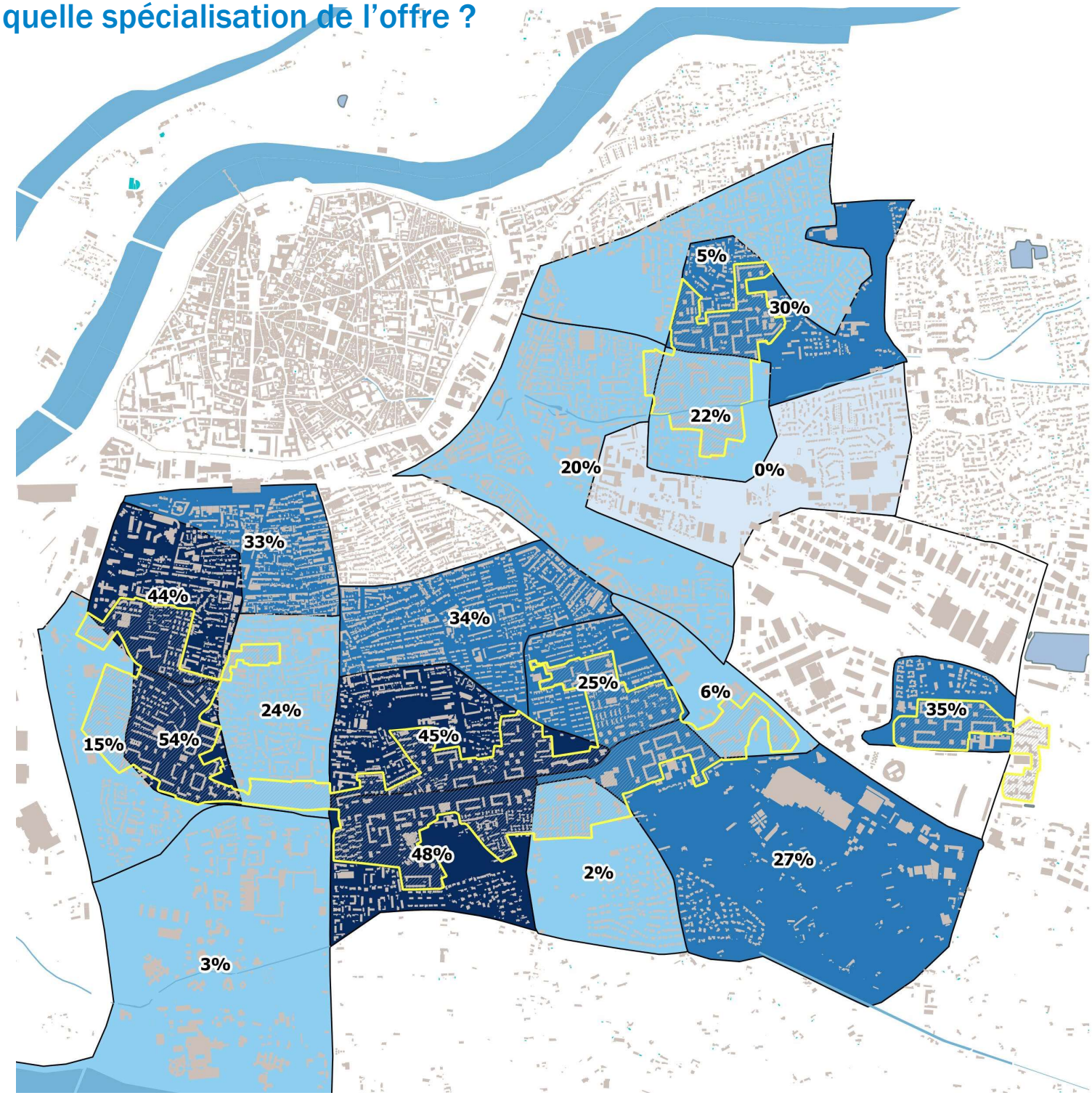
Habitat & Territoires Conseil
GROUPE HTC

ANNEXES

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant HLM : quelle spécialisation de l'offre ?

Taux de T4 et plus à bas loyer (< 5 €/m2 SH standard) par rapport au parc social à l'IRIS (source RPLS 2014).

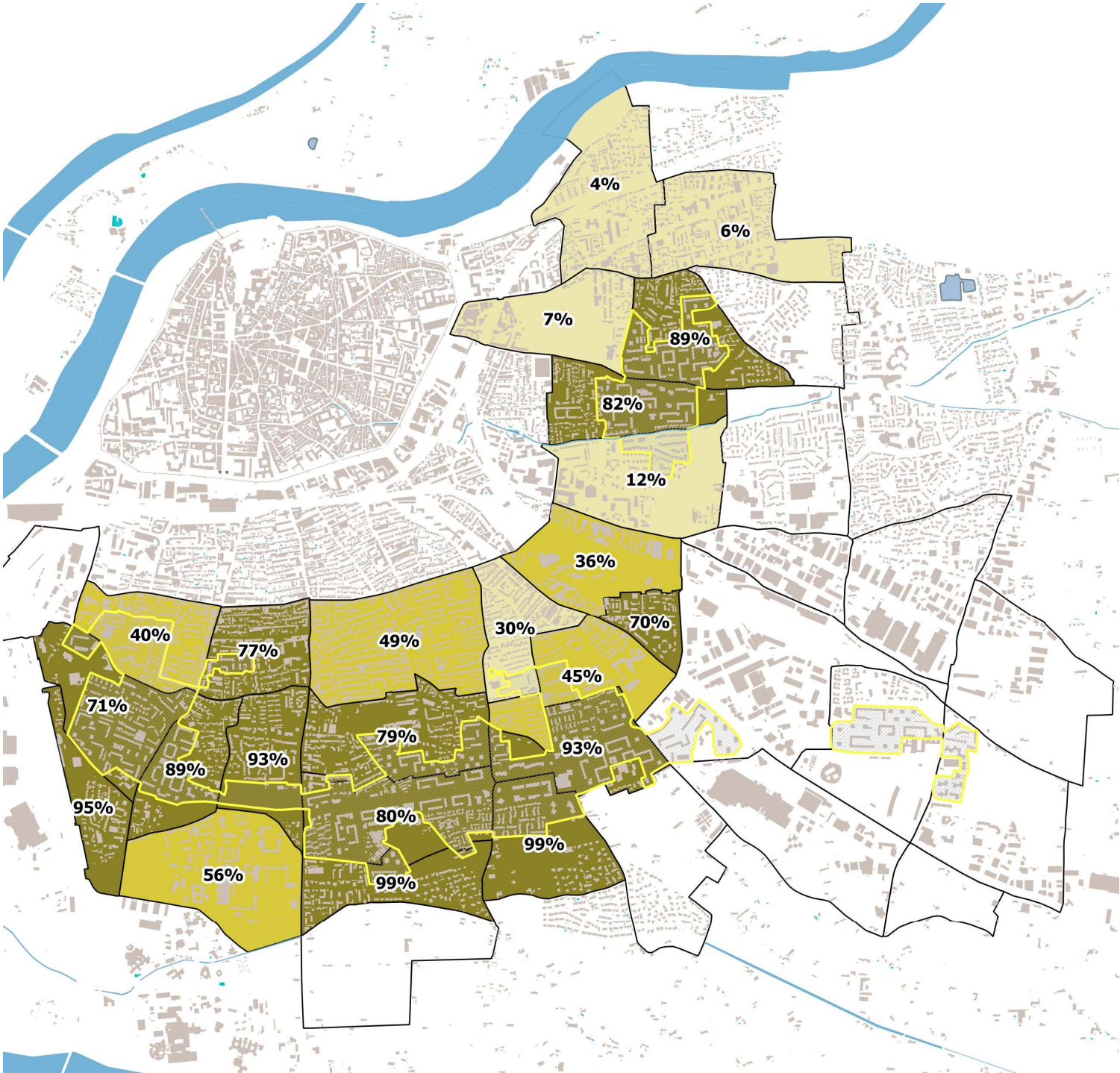


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant collectif privé : quelle spécialisation de l'offre ?

Part du parc collectif privé datant de la période 55-85 sur le parc collectif privé à la section

(source fichier MAJIC 2015)

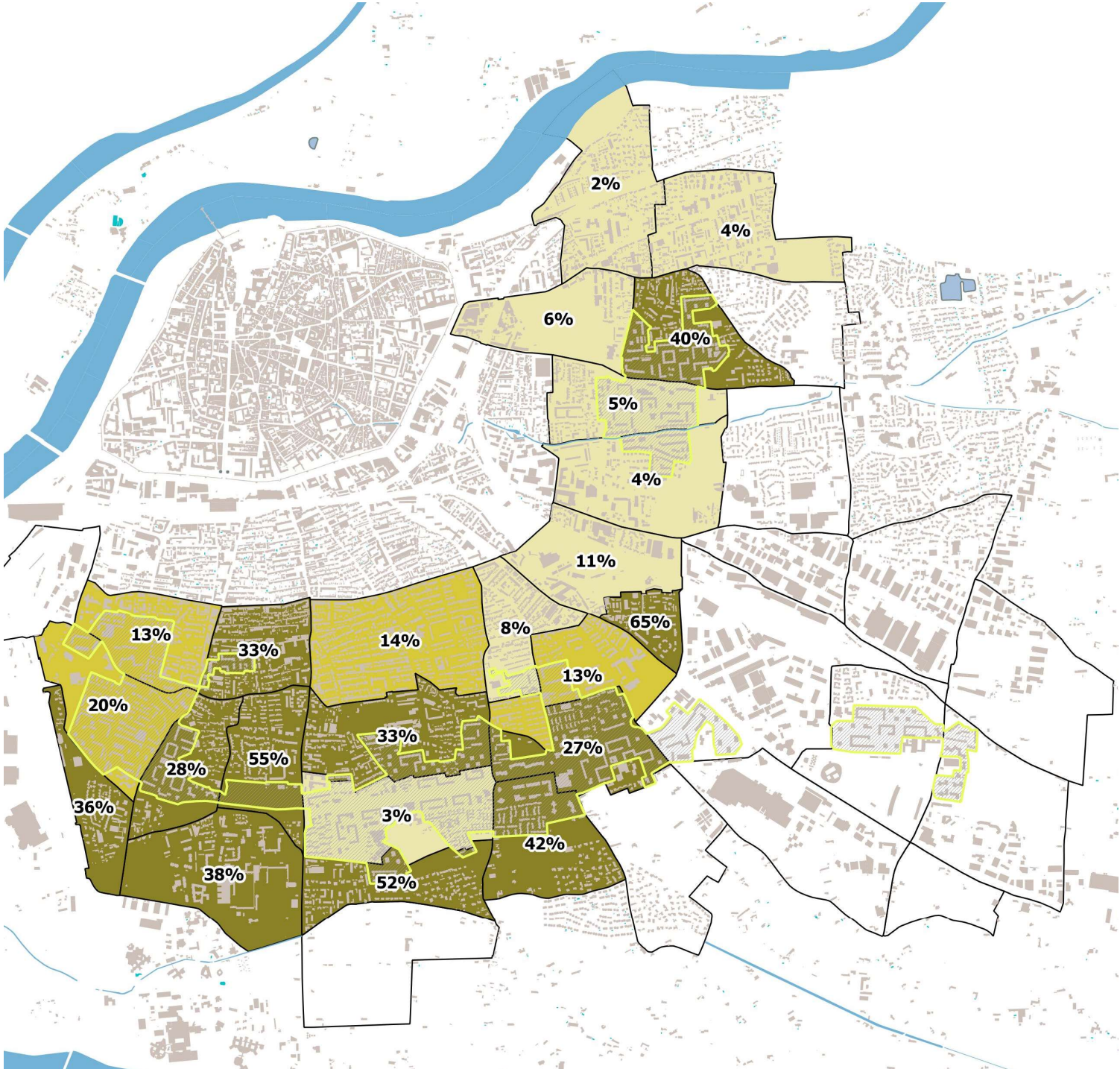


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant collectif privé : quelle spécialisation de l'offre ?

Part du parc collectif privé datant de la période 55-85 sur le parc global à la section

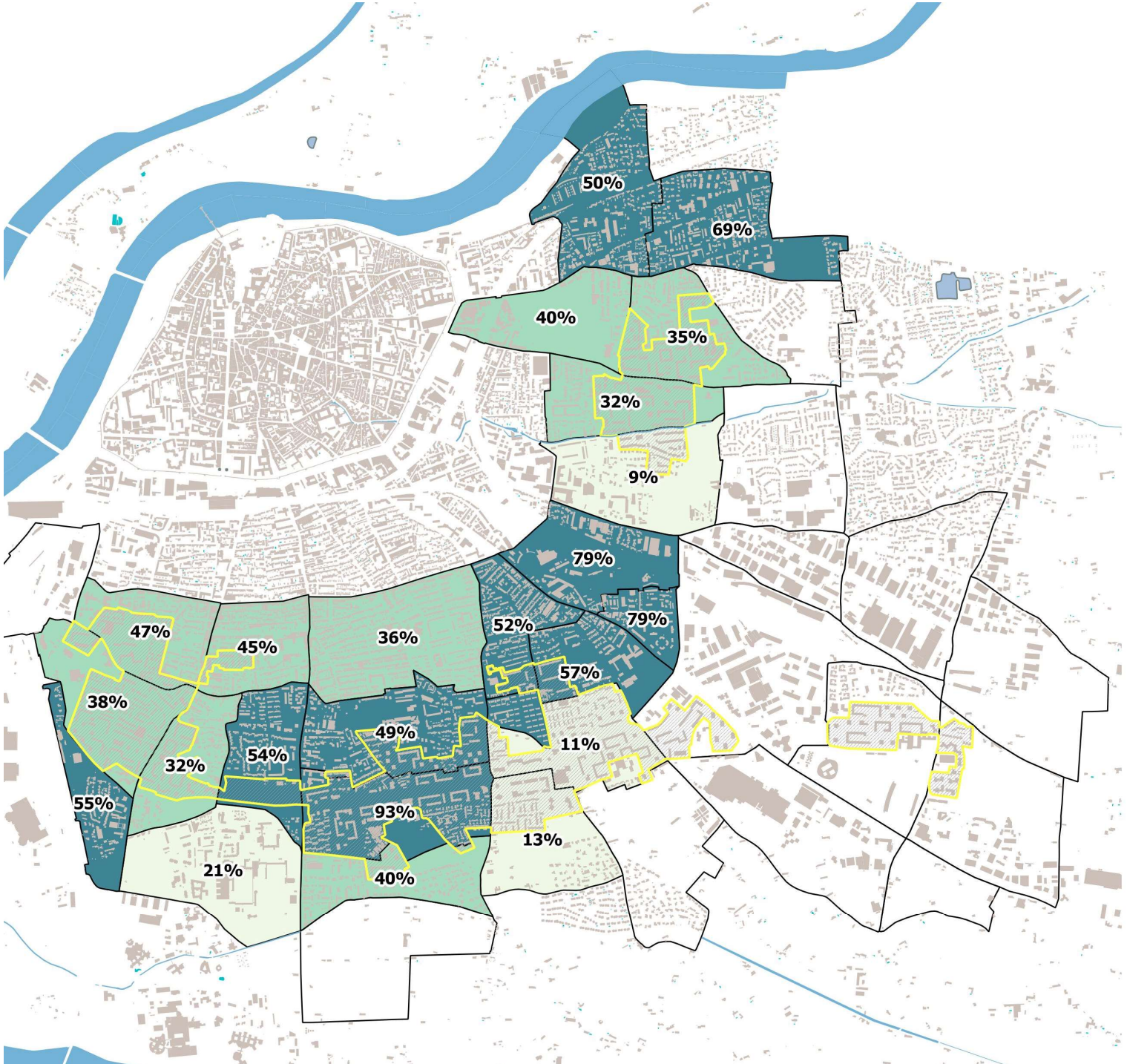
(source fichier MAJIC 2015)



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant collectif privé : quelle spécialisation de l'offre ?

Part des propriétaires bailleurs sur le parc collectif privé datant de la période 55-85 à la section (source fichier MAJIC 2015)

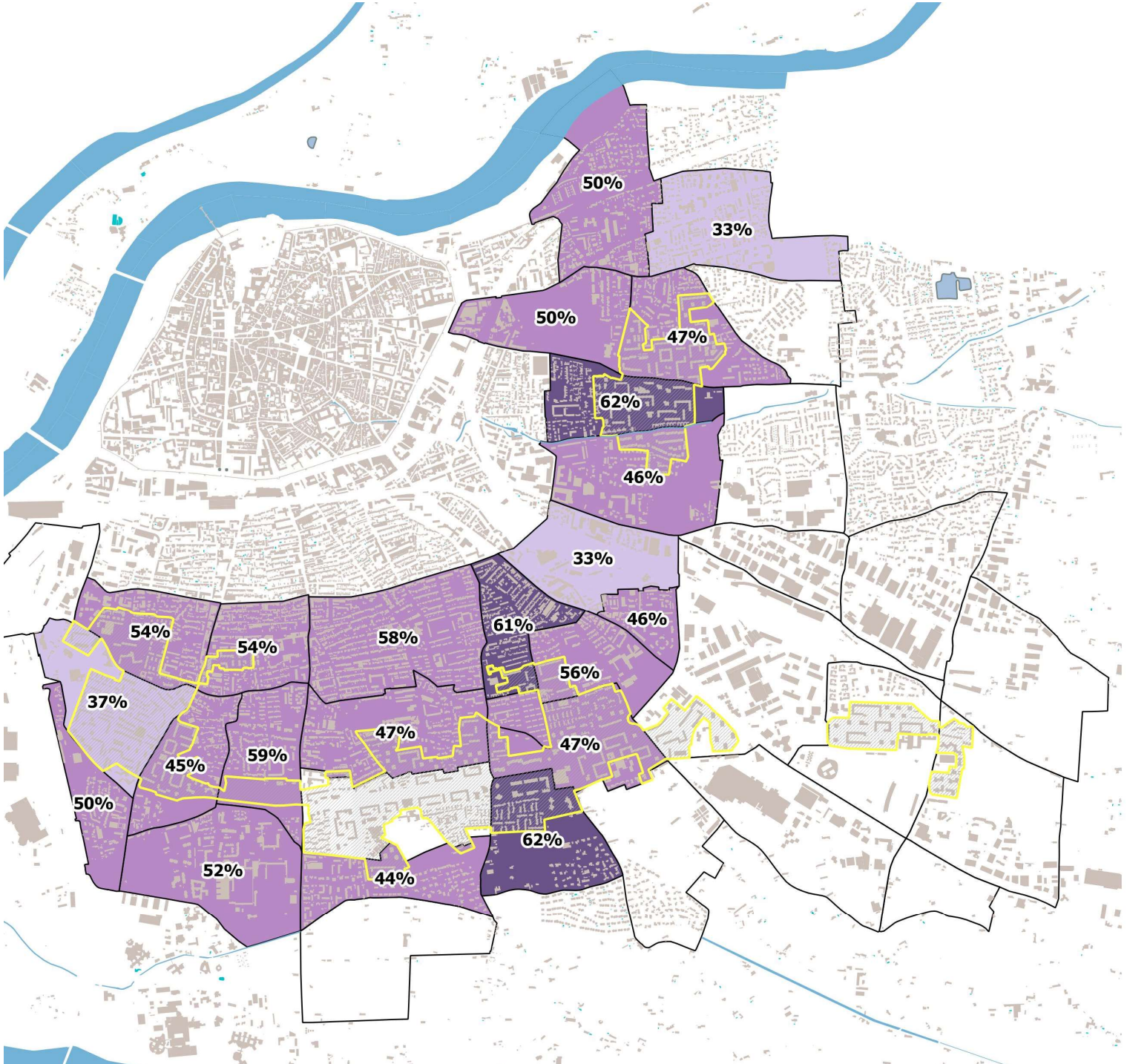


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant collectif privé : quelle spécialisation de l'offre ?

Part des propriétaires occupants de plus de 60 ans sur le parc collectif privé datant de la période 55-85 à la section

(source fichier MAJIC 2015)

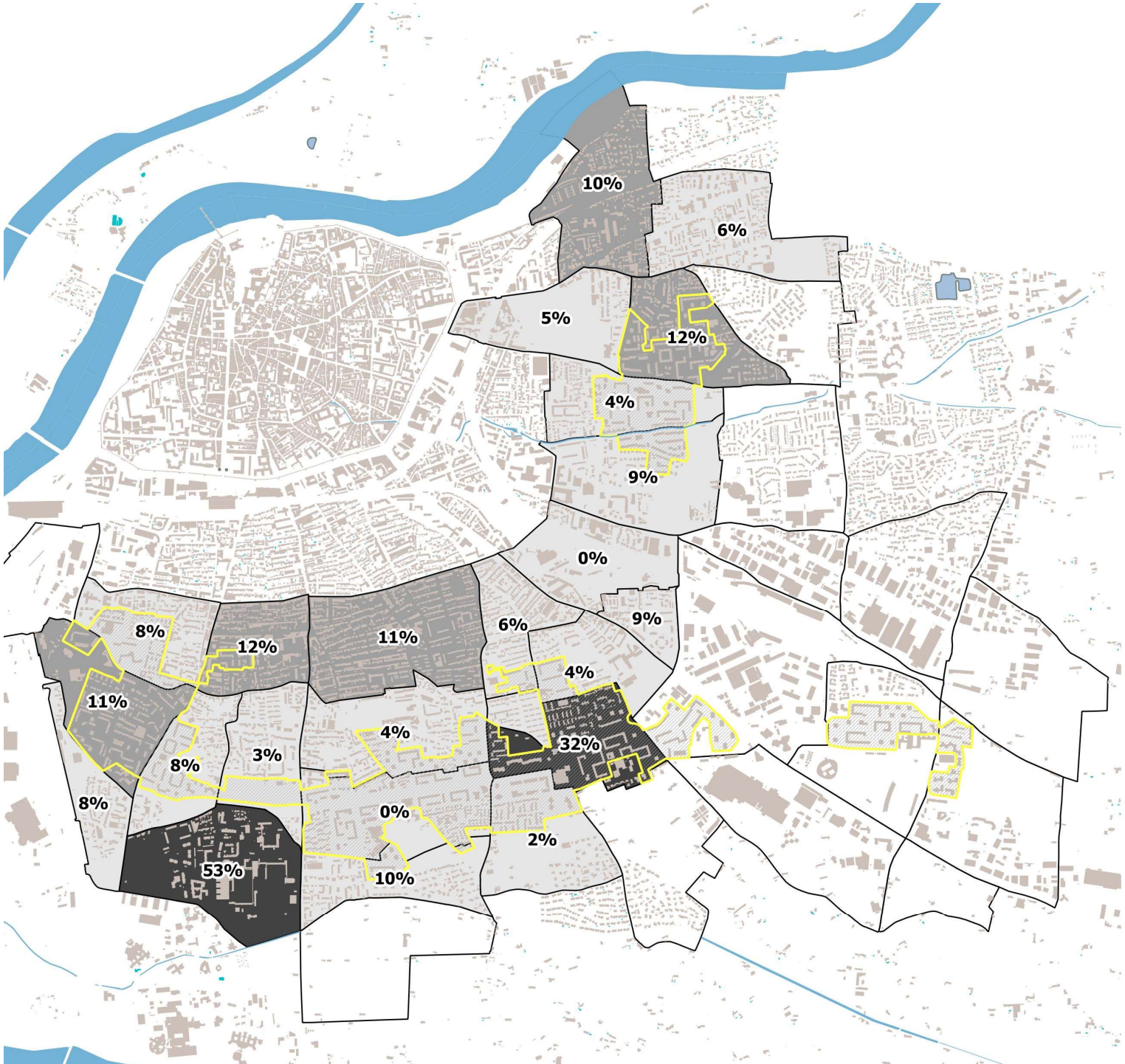


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant collectif privé : quelle spécialisation de l'offre ?

Part de la vacance 2015
sur le parc collectif privé datant de la période 55-85 à la section

(source fichier MAJIC 2015)



QPV Avignon

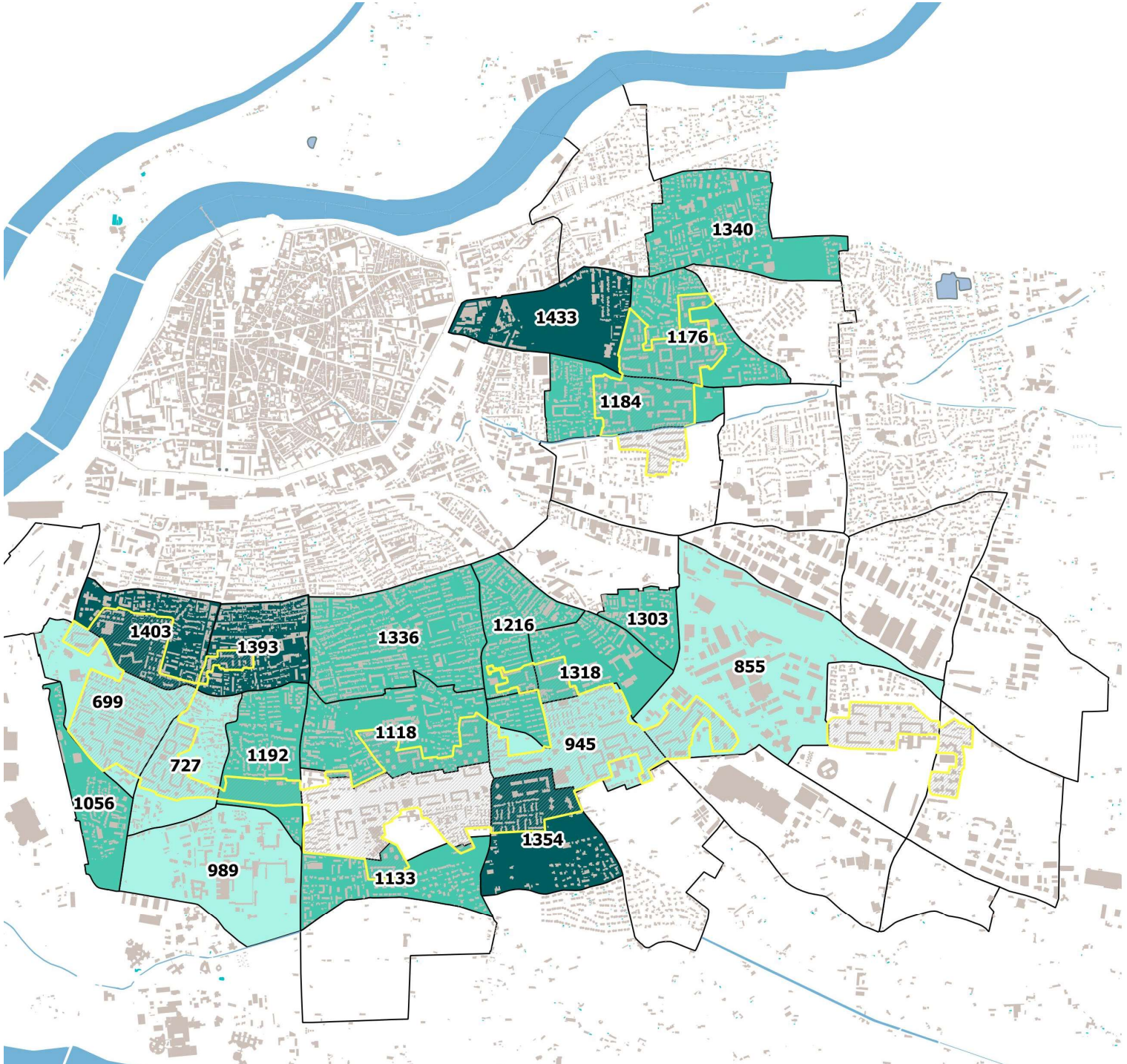
Taux de vacance parc collectif 55-85

- Taux faible
- Taux moyen
- Taux fort
- Absence de parc

DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant collectif privé : quelle spécialisation de l'offre ?

Prix de vente moyen au m2 2014-2016 sur le parc collectif privé datant de la période 55-85 à la section (source DVF 2012-2016)



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

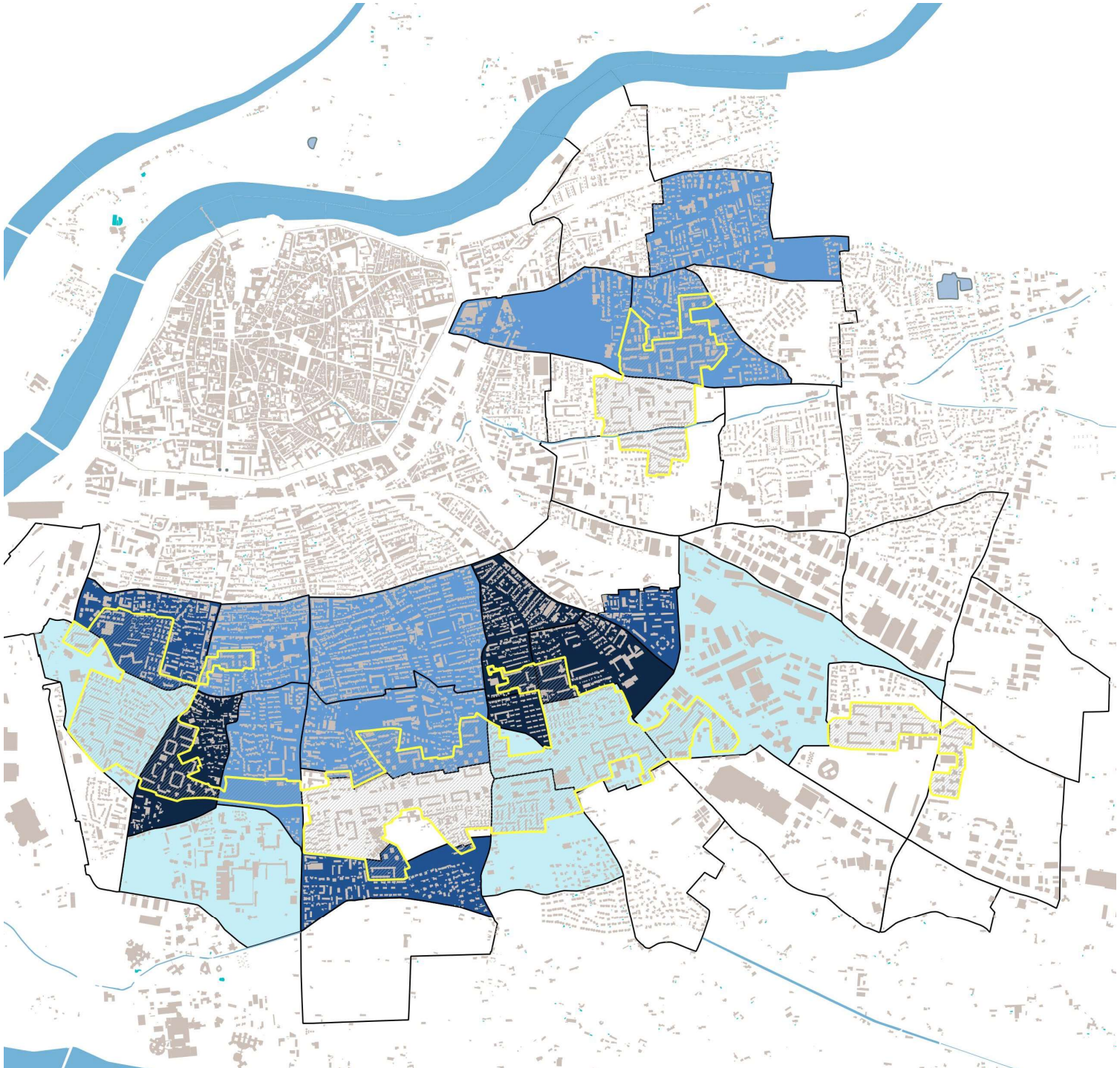
Parc existant collectif privé : quelle spécialisation de l'offre ?

Evolution du prix de vente moyen au m2 entre 2012 et 2016 sur le parc collectif privé datant de la période 55-85 à la section

(source DVF 2012-2016)

Evolution moyenne :

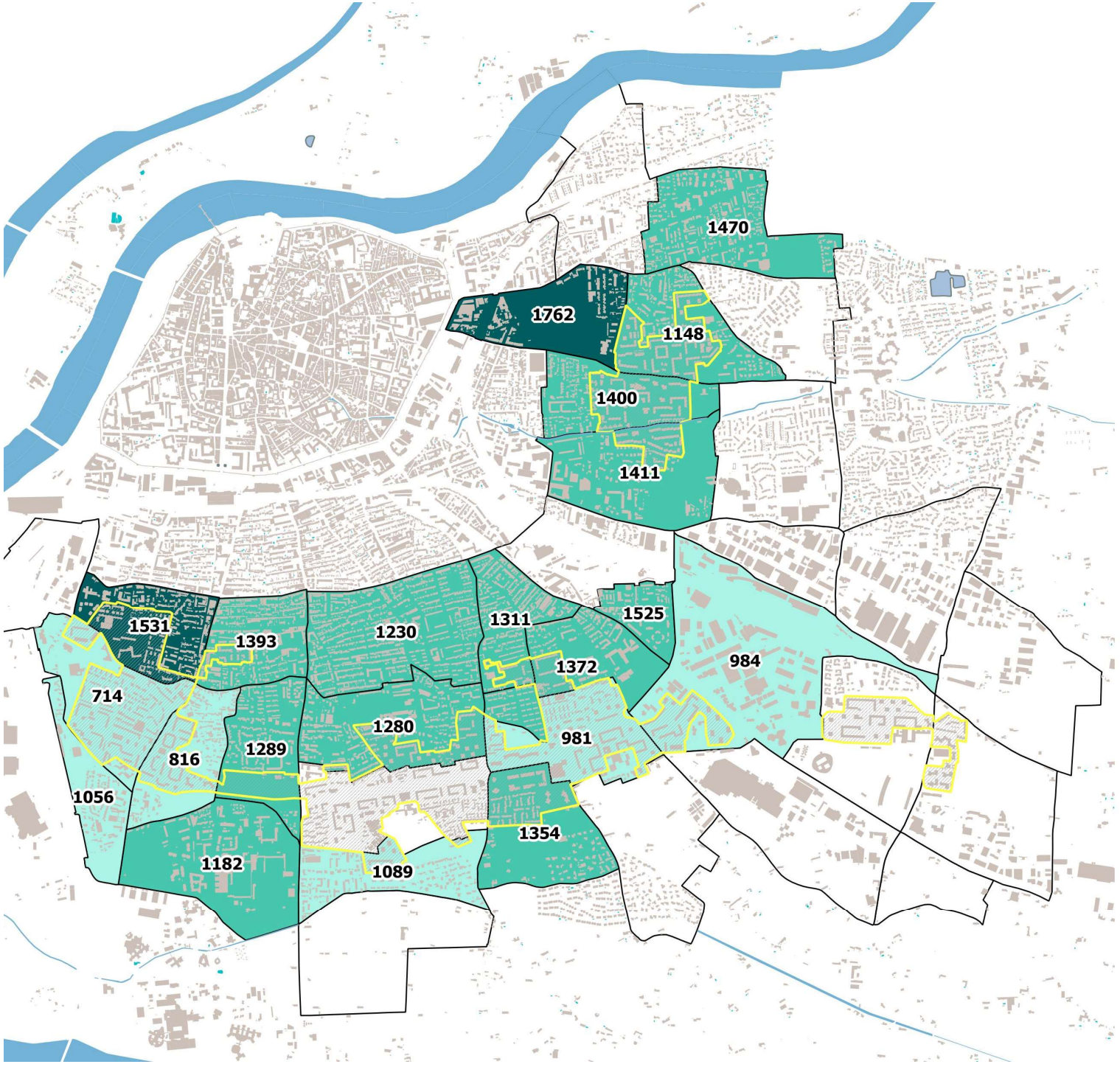
-19%



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant collectif privé : quelle spécialisation de l'offre ?

Prix de vente moyen au m2 2014-2016 sur le parc collectif privé à la section (source DVF 2012-2016)

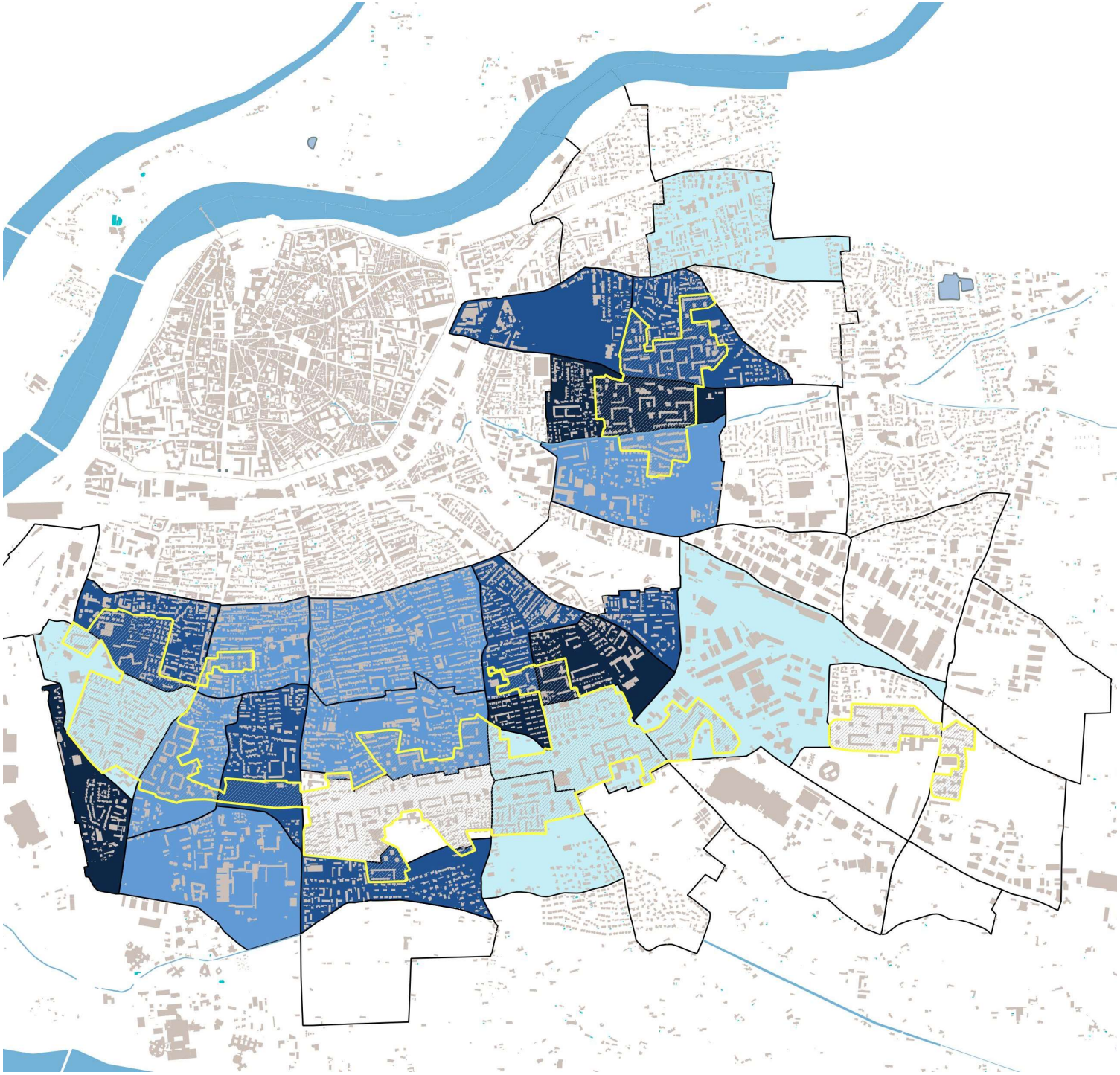


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant collectif privé : quelle spécialisation de l'offre ?

Evolution du prix de vente moyen au m2 entre 2012 et 2016 sur le parc collectif privé à la section
(source DVF 2012-2016)

Evolution moyenne :
-27%

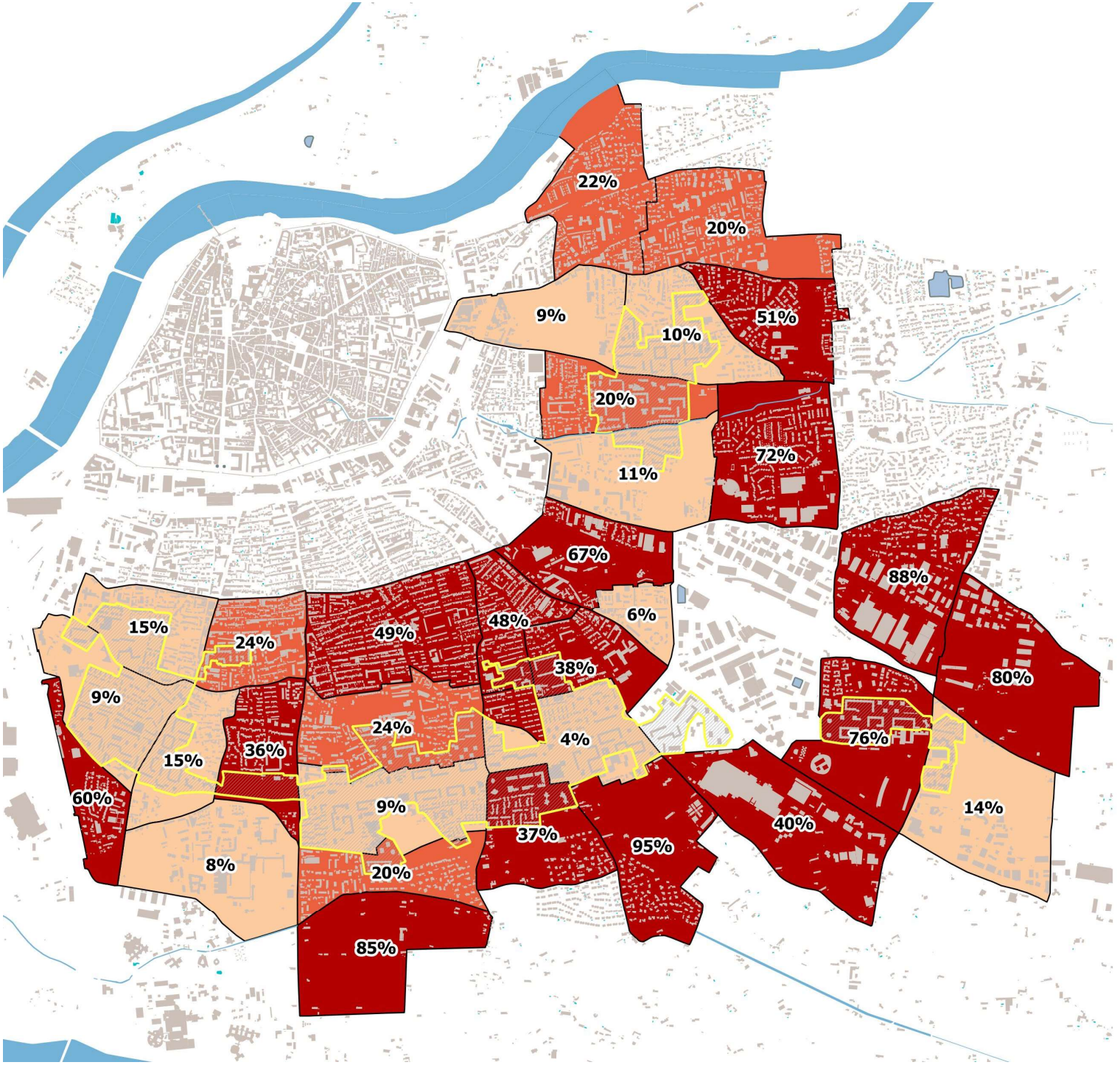


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant individuel privé

Part des maisons individuelles privées sur l'ensemble du parc à la section

(source fichier MAJIC 2015)

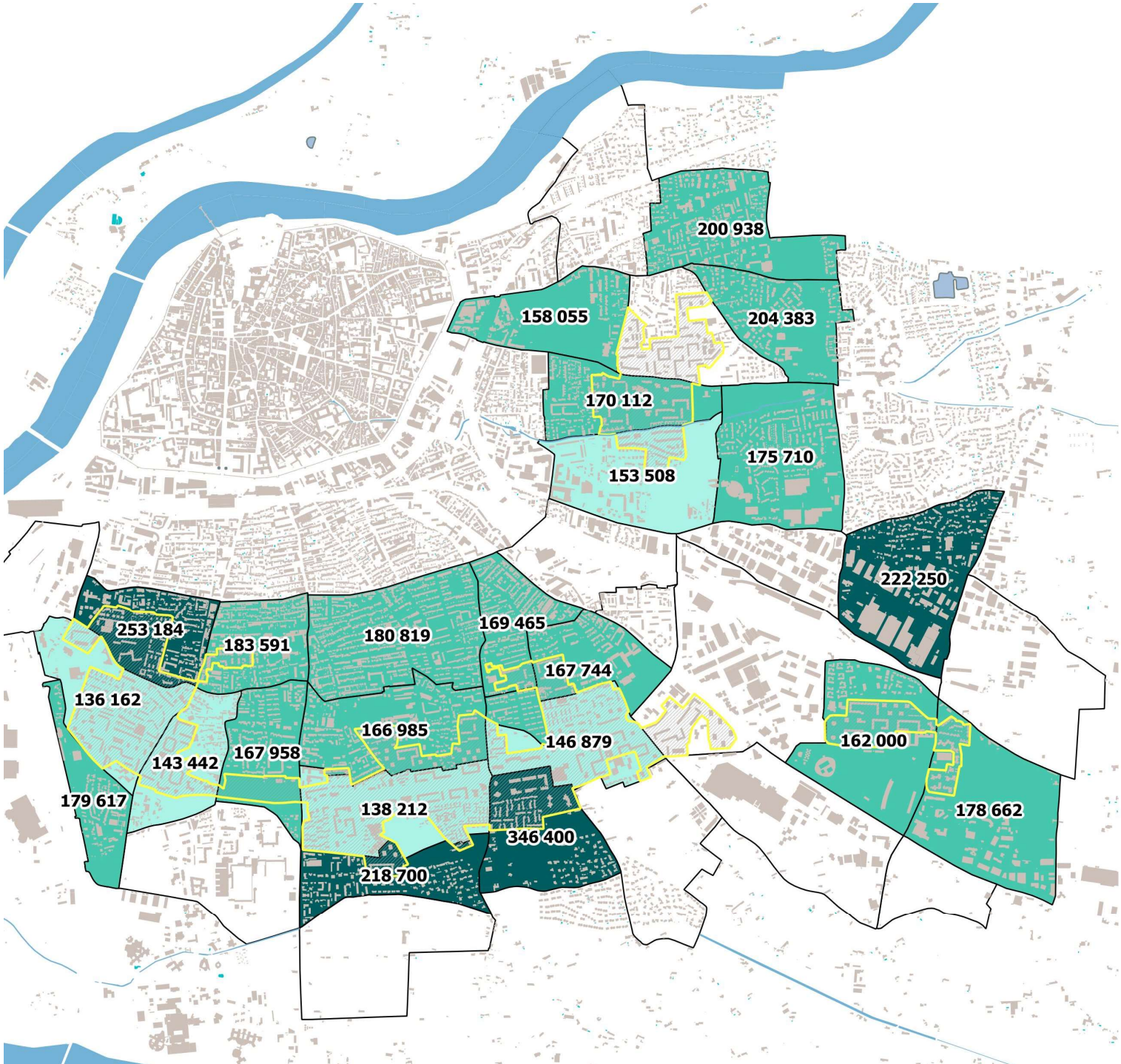


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant individuel privé

Prix de vente unitaire moyen 2014-2016 sur les maisons individuelles privées

(source DVF 2012-2016)

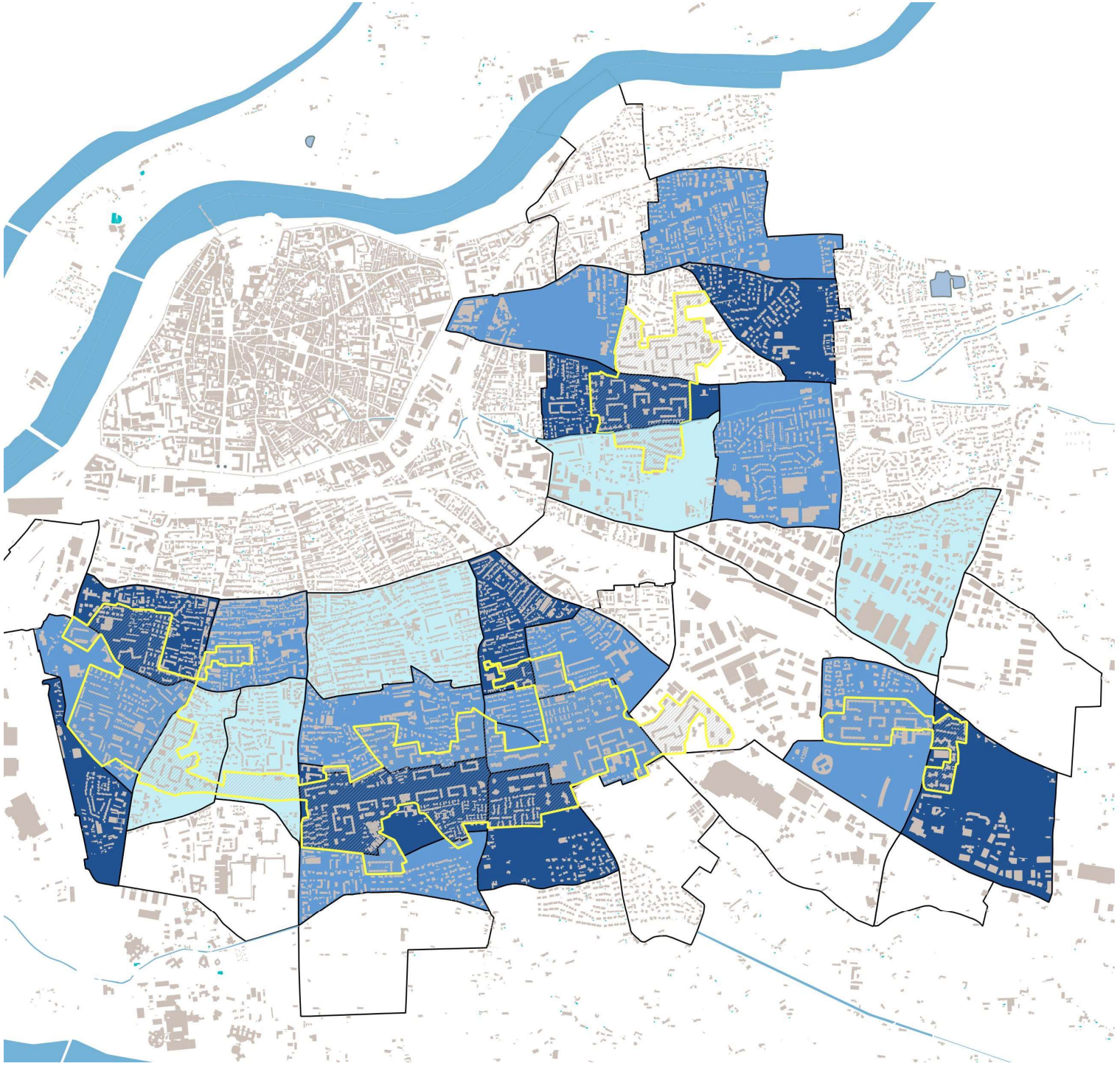


DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant individuel privé

Evolution des prix de vente unitaires moyen 2012-2016 sur les maisons individuelles privées (source DVF 2012-2016)

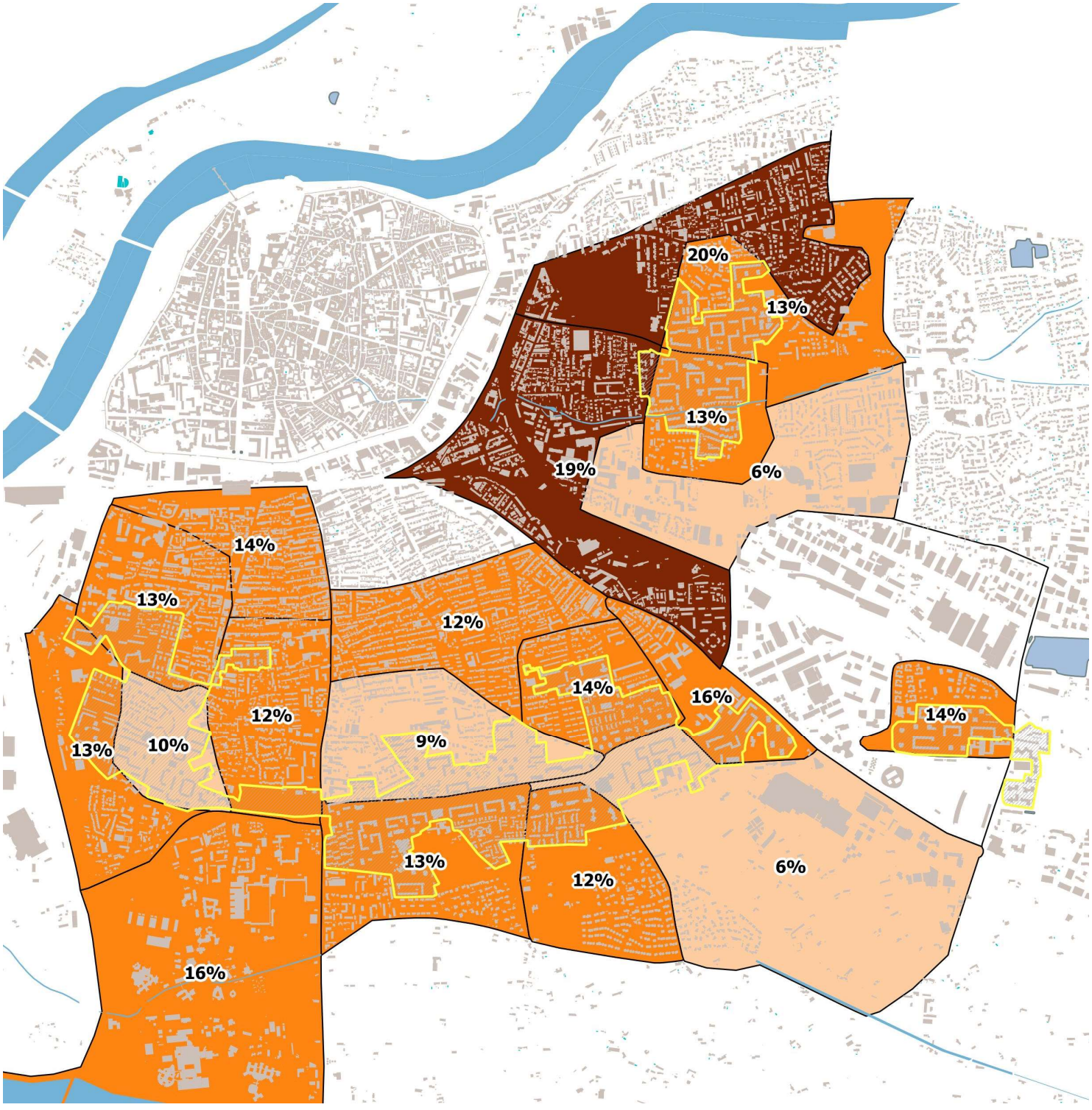
Evolution moyenne :
-2%



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant global

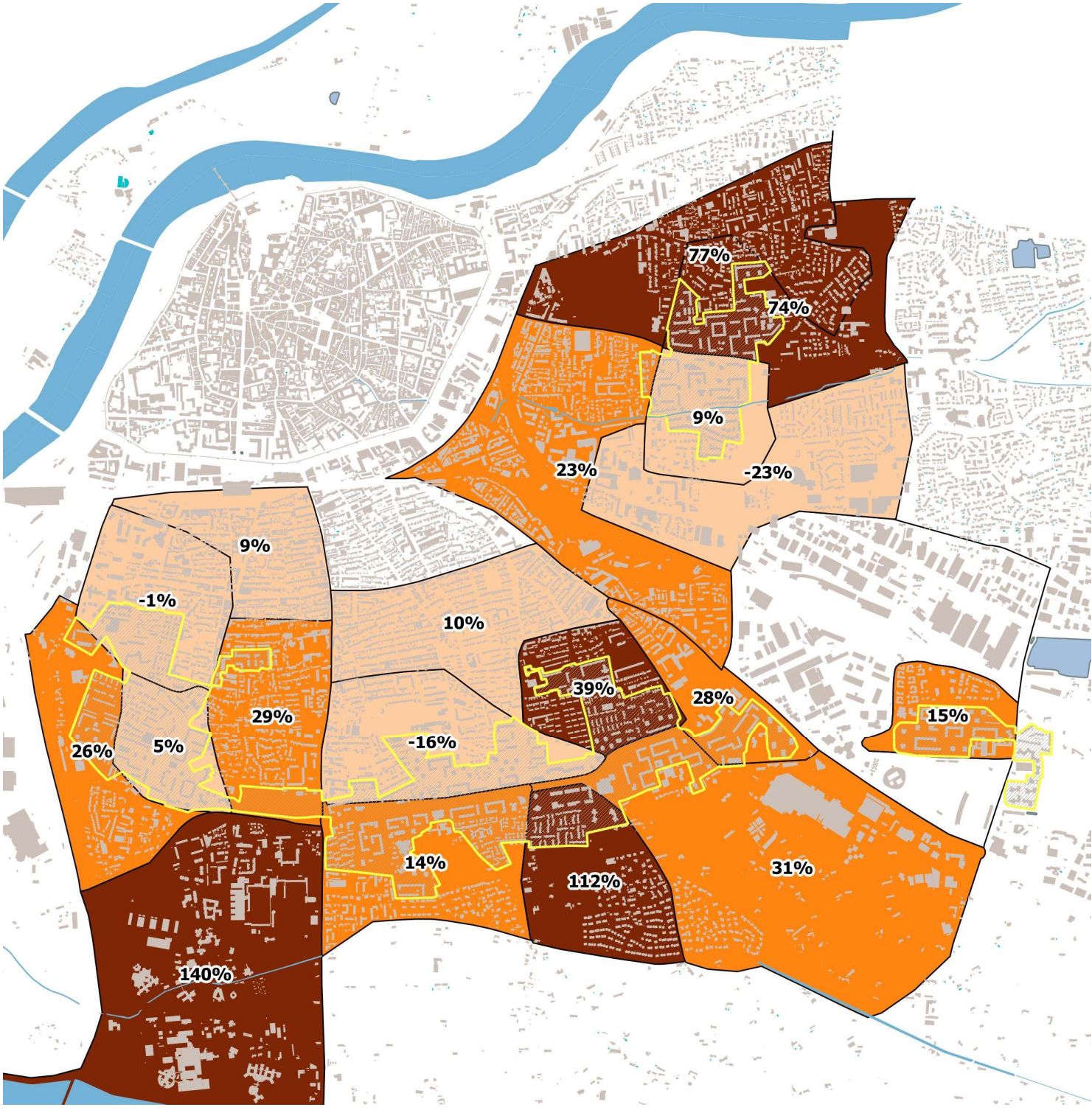
Taux de vacance 2014 sur le parc global à l'IRIS (source INSEE 2014)



DocuSign Envelope ID: 273119F5-89AC-42A1-B0DF-834FEA03453E

Parc existant global

Evolution du volume de logements vacants entre 2009 et 2014 sur le parc global à l'IRIS
(source INSEE 2014)



QPV Avignon

Evolution de la vacance 2009-14

- Taux faible
- Taux moyen
- Taux fort
- Données trop faibles