

CONVENTION DE GESTION

RELATIVE AUX RESIDENCES SITUÉES EN QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE DE CAVAILLON ET INSCRITE DANS LE PROJET DE GESTION DU NPNRU DE CAVAILLON

Pour

RÉSIDENCE DOCTEUR AYME
RÉSIDENCE LES RATACANS
RÉSIDENCE LES CONDAMINES I II et III
RÉSIDENCE CLOS ST JACQUES
RÉSIDENCE JACQUES BREL
RÉSIDENCE SAINT MARTIN
RÉSIDENCE BARILLON
RÉSIDENCE BON PUIITS

Entre

**VILLE DE CAVAILLON
GRAND DELTA HABITAT
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LUBERON MONTS DE VAUCLUSE**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
1. Pratiques liées aux ordures ménagères	
2. Pratiques liées aux encombrants	
3. Pratiques liées au nettoyage des espaces (internes aux bâtiments et extérieurs) et à l'entretien des espaces verts	
4. Pratiques liées aux campagnes de dératisation / désinsectisation	
ARTICLE 1 – OBJET.....	5
ARTICLE 2 – LES CHAMPS D'INTERVENTION.....	5
2.1. Les ordures ménagères et le tri sélectif	
2.1.1. La présentation et la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif	
2.1.2. Gestion des détériorations et du vieillissement naturel des édicules et des bacs à ordures ménagères	
2.2. Les encombrants	
2.3. Le nettoyage et l'entretien des espaces extérieurs	
2.3.1. L'entretien assuré en régie par la Ville et le bailleur	
2.3.2. L'entretien assuré via des prestations de service	
2.4. L'usure et les dégradations liées aux actes de vandalisme	
2.5. Les campagnes de régulation des nuisibles	
2.5.1. Les campagnes de dératisation et de désinsectisation mutualisées	
2.5.2. Les campagnes de régulation des volatiles et des chats errants et la sensibilisation auprès des habitants	
2.6. L'éclairage	
2.7. La gestion de l'eau	
2.7.1. L'arrosage des espaces verts	
2.7.2. La gestion des réseaux humides (eaux usées, eaux pluviales, eau potable)	
ARTICLE 3 – INSTANCES DE SUIVI ET DE REGULATION DES INTERVENTIONS DES SIGNATAIRES	9
ARTICLE 4 – MODIFICATION.....	9
ARTICLE 5 – RESILIATION.....	10
ARTICLE 6 – DUREE.....	10
ANNEXES.....	11

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre :

La Commune de Cavillon,
représentée par Monsieur le Maire, **Gérard DAUDET**

Grand Delta Habitat,
représenté par Monsieur le Directeur Général, **Xavier SORDELET,**

La Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse,
représentée par Monsieur le Président, **Gérard DAUDET,**

Ce qui suit :

projet

PRÉAMBULE

Les partenaires signataires souhaitent renforcer les pratiques de gestion du quotidien des résidences situées en territoire prioritaire de Cavaillon. Si certaines résidences avaient fait l'objet de conventions de gestion spécifiques, le présent document vise leur ensemble de sorte à généraliser l'action publique et celle du bailleur dans le contexte particulier du NPNRU de Cavaillon. Cette convention précise les modalités opérationnelles d'intervention des partenaires relatives à l'axe 1 de la convention de gestion urbaine de proximité annexée à l'avenant n°1 du NPNRU.

La démarche de GUP initiée lors du premier programme de renouvellement urbain a permis de faciliter les bonnes pratiques et les relations partenariales des signataires dans la gestion des résidences concernées. Il convient cependant de poursuivre l'optimisation des modes de gestion des espaces, et à l'avenir de les adapter aux évolutions foncières induites par le NPNRU.

1. Pratiques liées aux ordures ménagères

Les agents de proximité de Grand Delta Habitat assurent la présentation, le nettoyage et le remise des bacs à ordures ménagères (OM) ainsi que l'entretien des locaux OM.

Les agents de la communauté d'Agglomération assurent la collecte de ces bacs. Un

Les agents de la commune ont la charge du nettoyage de la voirie et de l'espace public aux abords des espaces d'enlèvement des bacs d'OM.

2. Pratiques liées aux encombrants

La communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse collecte les encombrants. Un circuit cible les points de collecte.

Les agents de LMV sont en charge de la collecte et de la présentation des encombrants se trouvant sur l'espace public aux points de collecte CALMV.

Les salariés du bailleur sont en charge de la collecte et de la présentation aux points de collecte des encombrants se trouvant sur leur périmètre : parties communes, locaux OM, pieds d'immeubles.

L'organisation actuelle fonctionne normalement, avec une bonne identification des points de collecte par les salariés du bailleur en charge de cette évacuation.

3. Pratiques liées au nettoyage des espaces (internes au bâtiment et extérieurs) et à l'entretien des espaces verts

Les agents de proximité du bailleur assurent le nettoyage des parties communes des résidences, des locaux OM, des bacs OM, des espaces accolés aux bâtiments (dans la limite de 1m à partir des pieds d'immeuble).

Les agents de la commune ont en charge le nettoyage des espaces publics (espaces verts et voiries).

4. Pratiques liées aux campagnes de dératisation / désinsectisation

Le bailleur procède au traitement des parties communes, des locaux OM, des vides sanitaires et des logements.

La ville intervient sur les réseaux et les espaces publics.

Depuis 2010, dans le cadre de la démarche de GUP, il a été convenu collectivement de procéder semestriellement à une campagne de dératisation et de désinsectisation coordonnée Bailleur-Ville afin d'être plus efficaces dans la lutte contre les nuisibles.

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention précise les interventions de chaque signataire dans la gestion quotidienne des résidences concernées et vise leur bonne articulation.

Ainsi, plusieurs champs d'intervention sont détaillés de manière à identifier précisément les engagements, obligations et les limites d'intervention de la Ville, de Grand Delta Habitat et de la communauté d'Agglomération, et ceci dans le respect de leurs compétences respectives.

ARTICLE 2 – LES CHAMPS D'INTERVENTION

2.1 Les ordures ménagères et le tri sélectif

2.1.1 La présentation et la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif

La manutention et le nettoyage des locaux et des containers à ordures ménagères et de tri sélectif sont assurés par le bailleur au quotidien. Dans le cadre des aménagements communaux, des emprises sont identifiées sur l'ensemble des résidences pour leur entreposage en vue de leur collecte. Les containers sont sortis sur la voie publique pour leur enlèvement de manière sécurisée au vue de la circulation.

Le nettoyage des points de collecte, de leurs abords et des containers est assuré par les salariés du bailleur.

La collecte des OM et du tri sélectif est assurée par les agents de la communauté d'Agglomération, et ajustée en fonction des besoins.

Une communication et une sensibilisation auprès des habitants sur les bonnes pratiques de tri est organisée de façon régulière et partenariale : lors des « opérations pieds d'immeuble », lors de consultation en porte-à-porte, par la mise à disposition de flyer sur la gestion des déchets au siège de l'Agglomération, par la diffusion de la newsletter « ici, l'actu près de chez moi ».

En cas d'incivisme volontaire et récurrent, un courrier sera transmis à tous les ménages des entrées concernées. Si aucune évolution n'est constatée et qu'un locataire est identifié, le bailleur sollicitera la Police Municipale, en vue de la constatation d'une infraction et de refacturation de l'enlèvement par le bailleur à la charge du locataire.

Le schéma de collecte est annexé à la présente convention.

2.1.2 Gestion des détériorations et du vieillissement naturel des édicules et des bacs

Gestion des édicules

En cas de détérioration des édicules aménagés par le bailleur, il est nécessaire de procéder au changement du matériau endommagé.

Les édicules aménagés par la Ville (aménagement des espaces publics) sont remplacés si besoin par ses soins.

Gestion des bacs et colonnes à ordures ménagères et de tri sélectif

La collecte est assurée par les agents de la communauté d'Agglomération au regard des besoins des habitants.

Un lavage intérieur et extérieur des colonnes est assuré par la communauté d'Agglomération. Cette prestation est facturée au bailleur.

La maintenance incombe au bailleur, sans refacturation possible à la commune.

En cas de détérioration de bac due à un incendie volontaire, une plainte sera déposée par le bailleur auprès de la Police Nationale. Dès lors la communauté d'Agglomération procédera au remplacement des bacs incendiés.

En cas d'usure naturelle, vandalisme ou détérioration accidentelle, du bac, un remplacement par la CALMV sera acté. Un nouveau bac représentant le même volume sera livré par la CALMV.

Gestion provisoire des OM du tri sélectif lors des phases de travaux sur les espaces publics et/ou sur les emprises foncières du bailleur

Lors des opérations d'aménagement des espaces extérieurs, une phase de collecte provisoire doit être mise en place afin de conserver un service de collecte des OM et du tri sélectif équivalent pour les habitants et les professionnels.

En phase chantier, un nouveau schéma de collecte est adapté au fur et à mesure de l'avancement des opérations. Des points de collecte provisoires sont mis en place et sécurisés par des chainettes fournies et installées par le bailleur.

Ce point d'organisation est intégré à la mission d'OPCI liée au NPNRU de Cavillon.

L'organisation décrite plus haut reste inchangée : manutention et nettoyage par les salariés du bailleur ; collecte par les agents de la communauté d'Agglomération.

2.2 Les encombrants

Le schéma de collecte des encombrants à destination des professionnels est annexé à la présente convention. Il est important de dissocier les points de collecte des encombrants, de ceux prévus pour les ordures ménagères et le tri sélectif.

Les salariés du bailleur ont en charge le ramassage des encombrants se trouvant sur son périmètre (parties communes, locaux OM, pieds d'immeubles) et leur regroupement aux points de collecte précisés sur le plan en annexe.

Les agents de la commune ont en charge la collecte et la présentation des encombrants déposés sur l'espace public aux points de collecte.

La multiplication des gestes d'incivilité contraint la communauté d'Agglomération, soucieuse de maintenir un haut niveau de propreté de l'ensemble du territoire intercommunal, à assurer un surplus de collecte des encombrants sur les espaces visés par la convention.

Certains encombrants ne sont pas collectés par la communauté d'Agglomération. Le bailleur se charge de les évacuer en déchetterie à titre gratuit. Il s'agit des encombrants suivants : pneus, éléments automobiles, fenêtres, portes, gravats, bouteilles de gaz, batteries, déchets verts.

A noter, le bailleur procède à une refacturation aux locataires identifiés comme responsables du dépôt d'encombrants.

La mission d'OPCIC du NPNRU a pour objet d'accompagner les maîtres d'ouvrage en charge de des aménagements publics et des opérations de résidentialisation. Dans le cadre des Cotech liés à cette mission, la question du maintien d'un haut niveau de service d'enlèvement des encombrants sera travaillée collectivement, une attention particulière sera apportée aux risques de ralentissement des travaux qui pourraient être induits par la présence d'encombrants sur les espaces à aménager.

Une communication et une sensibilisation auprès des habitants sur les bonnes pratiques en matière d'enlèvement des encombrants est organisée de façon régulière et partenariale : lors des « opérations pieds d'immeuble », lors de consultation en porte-à-porte, et par la diffusion de la newsletter « ici, l'actu près de chez moi ». Il est rappelé que tout encombrant doit être évacué par les habitants en déchetterie. En cas d'impossibilité justifiée par le locataire (manque de mobilité ou de moyen de transport), une prise de rendez-vous téléphonique peut être réalisée auprès de la communauté d'Agglomération.

2.3 Le nettoyage et l'entretien des espaces extérieurs

2.3.1 L'entretien assuré en régie par la Ville et le bailleur

Les effectifs de la Ville comptent des agents dédiés à l'entretien des espaces extérieurs communaux : entretien des espaces verts, tonte, débroussaillage, nettoyage des espaces publics, ramassage de déchets, désherbage...

Une campagne « aspire-feuilles » est programmée chaque année en tenant compte de la météo (entre novembre et janvier) de manière coordonnée entre la commune et le bailleur (jour commun de ramassage). Ces campagnes sont programmées en GT GUP.

Le principe est que chaque signataire de la convention assure l'entretien de ses emprises foncières. L'intérêt général induit, au gré des évolutions du contexte local, que les parties s'accordent un soutien ponctuel. Ces ajustements font l'objet d'échanges en comité technique GUP. Les échanges fonciers qui interviendront dans le cadre du NPNRU, la poursuite des échanges dans le cadre de la GUP, participeront à la rationalisation des interventions de chacun.

La commune assure le repérage et le marquage des véhicules ventouses présentes sur la voie publique ou sur les espaces privés du bailleur. S'il est constaté qu'ils sont immobilisés plus de 8 jours, la fourrière communale procède à leur enlèvement. Grand Delta Habitat a la faculté de signaler de tels véhicules directement auprès de la commune dans le cadre de la démarche de GUP.

2.3.2 L'entretien assuré via des prestations de service

Certaines tâches liées à l'entretien des espaces extérieurs peuvent être assurées par des prestataires de services de la ville ou du bailleur, c'est notamment le cas pour les campagnes d'élagage des arbres de haute tige (platanes) et les campagnes de lutte contre le tigre du platane.

La ville et le bailleur conservent la solution d'une commande commune précisée dans le cadre d'une convention financière spécifique.

2.4 L'usure et les dégradations liées aux actes de vandalisme

L'usure et les dégradations des éléments de mobilier urbain (tags, détériorations de toute nature, vols, usure naturelle...) sont prises en charge par les signataires de la convention :

- la ville, pour ceux qu'elle a implantés et/ou présents sur les espaces publics (mobilier urbain type banquettes, corbeilles, arceaux pour vélos, potelets...),
- le bailleur pour ceux qu'il a implantés et/ou présents sur ses propres emprises foncières (rampes d'accès PMR, façades de bâtiments, portes d'entrées des bâtiments...).

2.5 Les campagnes de régulation des nuisibles

2.5.1 Les campagnes de dératisation et de désinsectisation mutualisées

Deux fois par an (printemps et automne), les interventions de désinsectisation et de dératisation sont menées conjointement entre la Ville et le bailleur, par la coordination des interventions de leurs prestataires de services :

- intervention du bailleur sur les bâtiments : logements, parties communes et vide-sanitaires.
- intervention de la Ville sur les espaces publics : réseaux collectifs.
-

La question des regards présents sur les espaces extérieurs, sera à préciser au grès des rétrocessions foncières.

Les marchés devront prévoir que les prestataires auront à assurer la communication auprès des habitants des jours d'intervention et des produits utilisés dans le cadre de ces campagnes. Un affichage est prévu au plus tôt la semaine en amont du premier jour de la campagne. Afin de faciliter la rédaction des bilans et évaluations, chaque partie doit fournir les taux de pénétration à l'intérieur des logements, par bâtiment et par entrée. Les retours positifs et négatifs de la campagne, doivent également adressés dans les meilleurs délais à la chargée de mission GUP.

2.5.1 Les campagnes de régulation des volatiles et des chats errants et la sensibilisation auprès des habitants

La commune programme les campagnes de régulation des flux de volatiles (pluriannuelles) avec des captures organisées en fonction des constatations sur site. Une communication auprès des locataires est mise en

œuvre par le bailleur avec un flash info à destination des locataires : « il ne faut pas nourrir les pigeons ». Cette sensibilisation auprès des habitants peut également être menée en accompagnement de l'intervention de la GUP, sur site, et via des rappels dans la newsletter : « Ici, l'actu près de chez moi ».

Une campagne similaire de sensibilisation est également mise en place pour les populations de chats errants. Une information ciblée auprès des habitants nourrissant ces chats errants peut être menée.

2.6 L'éclairage

La commune a en charge la gestion, l'entretien et les abonnements relatifs à l'éclairage des espaces extérieurs aux résidences. Dans le cadre des aménagements extérieurs, une partie du réseau et du matériel est reprise (candélabres, mâts, crosses, massifs, armoires électriques, réseaux secs).

Le bailleur conserve la gestion de l'éclairage aux abords des résidences : éclairage des entrées et des pieds d'immeubles, éclairage des rampes PMR, éclairage des espaces extérieurs privatifs (parkings et cour intérieure). Le bailleur a en charge le remplacement du matériel défectueux ou vandalisé.

2.7 La gestion de l'eau

2.7.1. L'arrosage des espaces verts

La commune a en charge l'arrosage des espaces verts sur les espaces publics.

GDH a en charge l'arrosage des espaces verts sur ses espaces privés.

2.7.2 La gestion des réseaux humides (eaux usées, eaux pluviales, eau potable)

La commune a en charge la gestion et l'évacuation des eaux de surface (eaux pluviales) ainsi que la gestion des réseaux humides sur les espaces publics (eaux usées, eau potable).

Grand Delta Habitat a en charge la gestion des réseaux internes aux bâtiments, dans les parties communes et les vides-sanitaires. Le bailleur a également en charge l'ensemble des réseaux humides présents sur ses emprises foncières.

ARTICLE 3 – INSTANCES DE SUIVI ET DE REGULATION DES INTERVENTIONS DES SIGNATAIRES

La présente convention vise à assurer la gestion du quotidien la plus efficace possible des résidences HLM situées en QPV de Cavillon. Sa mise en œuvre est suivie dans le cadre de la démarche de GUP, plus précisément lors des comités techniques. Les difficultés et/ou besoin de modification de la convention repérés en Cotech GUP, pourront faire l'objet de propositions aux instances de décision des signataires. Les instances liées au Projet de Gestion, permettront également d'assurer le suivi et les éventuels ajustements à apporter à la présente convention. Les Cotech liés à la mission OPCIC permet en outre d'ajuster les interventions des parties aux avancées des travaux du NPNRU.

ARTICLE 4 – MODIFICATION

Les éventuelles modifications intervenant dans le cadre de la gestion des espaces feront l'objet d'un avenant préalablement validé selon les conditions propres à chaque partie.

ARTICLE 5 – RÉSILIATION

En cas de non-respect des clauses ou de désaccord sur les conditions d'exécution de la présente charte, et après épuisement des procédures de conciliation, la résiliation peut être demandée de plein droit par l'une des parties. Cette résiliation intervient à l'expiration d'un délai de trois mois suivant réception par les autres parties de la demande adressée par voie postale avec avis de réception.

Une clause de revoyure est prévue entre les deux parties restantes afin de décider de la suite à donner à la convention.

ARTICLE 6 – DURÉE

La convention prend effet à compter de sa signature par les parties et sera renouvelable chaque année par tacite reconduction.

En cas de volonté de mettre fin à la convention, les parties s'engagent à respecter un préavis de trois mois avant la fin de l'année en cours.

Cavaillon, le

Le représentant de la commune
de Cavaillon, le Maire, Monsieur
Gérard DAUDET

Le représentant de Grand Delta
Habitat, le Directeur Général,
Monsieur Xavier SORDELET

Le représentant de la
Communauté d'Agglomération
Luberon Monts de Vaucluse,
le Président, Monsieur Gérard
DAUDET

ANNEXES

Annexe I

Plan cadastral des QPV de Cavaillon

Annexe II

Règlement de collecte des déchets (en attente de validation par le Conseil Communautaire)

Annexe III

Points de collecte des encombrants et schéma des bacs et colonnes par résidence

Annexe IV

Plans identifiant la domanialité entre Grand Delta Habitat et la Ville de Cavaillon

Annexe V

Tableaux de synthèse

projet

SYNTHESE DE GESTION QPV 1
Convention GDH – Ville - CALMV

THEMATIQUES	GDH	Ville	CALMV
<u>Pratiques liées à la collecte à ordures ménagères, tri, verre, papier</u>			
Bacs ordinaires à ordures ménagères :			
Collecte 2 fois / semaine			X
Ramassage au sol des déchets à proximité des bacs sortis pour la collecte	X		
Présentation, manipulation et rangement des bacs après collecte	X		
Nettoiemnt des secteurs extérieurs après la collecte	X		
Communication et actions de sensibilisation	X	X	X
Nettoyage des bacs 2 fois par an	X		
Dépôt sauvage constaté / mauvaise utilisation par les locataires	X		
Remplacement des bacs suite à détérioration, incendie, vandalisme			X
Bacs ordinaires à tri sélectif et à papier:			
Collecte une fois par semaine			X
Nettoyage des bacs 2 fois par an	X		
Ramassage au sol des déchets aux abords à proximité des bacs sortis pour la collecte	X		
Nettoiemnt des secteurs extérieurs après la collecte	X		
Changement du matériel suite à détérioration, incendie, vandalisme			X
Communication et sensibilisation	X	X	X

<u>Pratiques liées aux encombrants :</u>			
Collecte des encombrants (selon schéma de collecte)			X
Présentation et collecte des encombrants	X		
Manutention et collecte des encombrants non collectés par la CALMV (pneu, portes, gravats,...) sur espaces extérieurs	X		
<u>Pratiques liées au nettoyage des espaces et entretien des espaces verts :</u>			
Nettoie			
Nettoie	X TFPB		
Nettoie		X	
Nettoyage et remplacement des éléments de mobiliers urbains de se trouvant sur les espaces publics (corbeilles, bancs,...)		X	
Entretien des espaces verts :			
Débroussaillage 1 fois / mois au printemps et à l'automne	X TFPB	X	
Taille d'arbustes 2 fois / an	X TFPB	X	
Campagne d'élagage		X	
<u>Pratiques liées aux campagnes de régulation :</u>			
Campagnes de dératisation / désinsectisation			
Intervention dans les parties communes, locaux techniques, vides sanitaires, vide-ordures, logements	X		
Intervention sur les réseaux (regards, réseaux humides) et espaces publics		X	
Communication et sensibilisation auprès des habitants	X	X	

Campagnes de régulation des flux de volatiles :			
Organisation de la campagne de capture de volatiles		X	
Communication et sensibilisation auprès des habitants	X	X	
<u>Eclairage :</u>			
Gestion, entretien, maintenance, abonnement du réseau d'éclairage dans les espaces publics		X	
Gestion, entretien, maintenance, abonnement du réseau d'éclairage dans les parties communes des bâtiments	X		
<u>Gestion de l'eau :</u>			
Arrosage ponctuel (camion-citerne) des espaces verts plantés récemment : consommation, abonnement, maintenance		X	
Gestion et évacuation des eaux de surface		X	
Gestion et évacuation des eaux usées (réseaux internes aux bâtiments)	X		