Alès Agglomération



Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain d'Alès Agglomération

Protocole de Préfiguration

SOMMAIRE

Signataires

Préambule **6**

Article 1. Quartiers d'intervention **9**

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole **10**

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville 10

2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain 12

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole **14**

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole **13**

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage **18**

5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration 18

5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatif au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration 19

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain **20**

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 ..... **22**

Article 8. Gouvernance et conduite de projet **22**

8.1. Gouvernance 22

8.2. Conduite de Projet 25

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 27

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain. 27

9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail 29

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du

programme de travail[1] 30
9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail 31
9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires 32
Article 10 (*A titre exceptionnel*) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration 33
Article 11. Durée du protocole de préfiguration 36
Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU 37
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration 37
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement 37
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 37
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 38
13.4. Contrôle et audits 39
13.5. Conséquences du non-respect des engagements 39
13.6. Clause de renégociation du protocole 39
13.7. Traitement des litiges 39
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 39

Annexes 42

[1] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*

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 Monsieur **Didier LAUGA**, Préfet du Gard,*

- ***L'ANRU**, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représenté par son Directeur Général Adjoint, Monsieur **Jean Paul LAPIERRE**,*

- ***La Communauté d'Agglomération d'Alès Agglomération**, représentée par son Président, Monsieur **Max ROUSTAN,***

- ***La Ville d'Alès** représentée par Monsieur **François GILLES**, 1ier adjoint au Maire, délégué au pôle développement du territoire,*

- ***Logis Cévenols**, OPH d'Alès Agglomération, représenté par son Directeur Général, Monsieur **Jean-Luc GARCIA**,*

- ***La Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par son Directeur Délégué, Monsieur **Olivier CAMAU**,*

- ***Le Conseil Départemental du Gard**, représenté par son Président, Monsieur **Denis BOUAD,***

- ***Le Conseil Régional d'Occitanie- Pyrénées - Méditerranée, du Languedoc Roussillon**, représenté par son Conseiller Régional, Monsieur **Fabrice VERDIER***

-
- ***L'ANAH,** représenté par*

- ***EPARECA,** représenté par sa directrice Générale, Madame **Valérie LASEK***

PREAMBULE

Rappel synthétique du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du **contrat de ville.**

Les constats issus des diagnostics des quartiers prioritaires ainsi que les points de faiblesses concernant l'habitat et le cadre de vie évoqués par les habitants lors des cafés et ateliers citoyens font état de situation contrastée entre les différents quartiers de la politique de la ville.

Les quartiers Prés-Saint-Jean et Cévennes ont bénéficié d'interventions d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. Malgré la relative qualité des cellules des Cévennes et l'amélioration apportée sur certains immeubles des Prés-Saint-Jean, ces deux ensembles ne sont toutefois guère prisés. D'autre part, d'autres quartiers accueillent un taux significatifs de logements dégradés voire insalubres sur lesquels il apparaît important d'intervenir.

Cette situation est d'autant plus délicate qu'elle impacte non seulement le sentiment de confort et de sécurité des habitants et engage également une désappropriation des quartiers par les habitants.
L'entretien et la requalification des espaces publics en adéquation avec les pratiques des habitants ont également été soulignés comme une attente forte des habitants. De même, l'offre en équipements à l'intérieur du quartier et l'accès à l'offre existante sur le reste de la ville font l'objet de demande. La volonté d'agir sur ce volet, exprimée par les habitants et partenaires lors des cafés citoyens et de l'atelier participatif, concerne donc d'une part le logement et les infrastructures dans leur dimension matérielle (rénovation, embellissement...) et d'autre part les modes d'habiter et de vivre le quartier (mobilier urbain modulable, jeux pour enfants...).

En matière d'habitat il s'agit donc:

- De répondre à l'enjeu fort de l'habitat indigne ;
- De maintenir une offre à bas niveau de quittance, en requalifiant l'habitat ou en construisant des logements neufs avec des financements privilégiés mais aussi en maitrisant les charges, en particulier les dépenses de chauffage par des travaux d'économie d'énergie ;
- D'accélérer, à l'échelle de certains quartiers, la diversification de l'habitat pour parvenir à une certaine mixité sociale et éviter la stigmatisation liée à l'adresse dont sont en particulier victimes les jeunes en recherche d'emplois ;
- D'offrir des logements adaptés, par leur typologie, leur conception et leur niveau d'équipements, aux diverses catégories de la population et en particulier les personnes âgées. !

Pour répondre à ces enjeux, le contrat de ville d'Alès Agglomération s'appuie sur les 3 orientations stratégiques suivantes :

- Compléter l'offre d'équipement des quartiers
- Améliorer la qualité des espaces publics
- Agir sur l'habitat

Ces orientations stratégiques seront déclinées de manière précise dans le présent protocole de préfiguration.

Au regard de sa situation géographique, urbaine, économique et sociale, Alès doit également répondre à 3 enjeux majeurs :

Conforter sa fonction de ville centre ;
Répondre aux besoins des plus fragiles ;
Attirer une population nouvelle pour rééquilibrer sa démographie.

Rappel des éventuelles actions engagées et en cours dans le cadre du PNRU (cf. annexe 5) sur le ou les quartier(s) concernés par le présent protocole.

Une convention de Rénovation Urbaine d'Alès a été signée le 09 Décembre 2008 avec l'ANRU.

Bien que limité à un « cœur de projet », le Projet de Renouvellement Urbain complété par divers avenants et engagé sur les grands ensembles de Prés Saint Jean et des Cévennes ont incontestablement permis d'améliorer ces quartiers qui offrent aujourd'hui une image propre et soignée, ouverte et apaisée.

Les réhabilitations des immeubles d'habitations ont amélioré le confort des logements, la fonctionnalité des parties communes, l'aspect des façades.
Les espaces extérieurs sont ordonnés, les équipements et locaux associatifs neufs ou rénovés sont accueillants et génèrent, en complément aux divers désenclavements routiers, du mouvement, des apports de population de l'extérieur. Ainsi ces quartiers sont apaisés, les incendies de conteneurs à ordures, courants par le passé, sont maintenant exceptionnels.

Les Prés Saint Jean où se rendaient déjà, le dimanche, jour de marché, des habitants de tous les quartiers d'Alès et de sa périphérie, sont maintenant également fréquentés en semaine par d'autres Alésiens que les résidents, qui sont attirés par les activités et services offerts dans les équipements et locaux associatifs mais aussi dans les locaux de Pôle Emploi qui y a transféré récemment ses bureaux.
Et, comme en témoignent les résultats des dernières enquêtes de satisfaction réalisées par Logis Cévenols auprès des locataires, les habitants reconnaissent bien les progrès réalisés : la progression du pourcentage de locataires satisfaits a été particulièrement sensible sur les ensembles situés en ZUS (Prés Saint Jean et Cévennes) passant de 67,60% en 2007 à 82,20% en 2013, alors qu'il progressait de 84,80% à 90,50% hors ZUS et de 77,80% à 88% sur l'ensemble du parc.

Les relogements se sont opérés pour 44% sur les ensembles objet de rénovation urbaine, conformément aux vœux exprimés par les ménages à reloger. Ceux-ci restent donc très attachés à leurs quartiers, d'autant qu'ils espèrent que la dynamique enclenchée par cette première phase de rénovation sera maintenue dans le projet à venir.
Les caractéristiques de l'occupation de ces grands ensembles n'ont cependant pas évolué depuis le lancement du programme de renouvellement urbain. Les évolutions attendues ne peuvent que s'inscrire dans la durée, avec de nouvelles dé-densifications et de nouvelles constructions dans des quartiers qui auront changé « d'image »,et selon les principes qui seront affichés dans la convention de mixité sociale.
Dans cette perspective de mixité, la reconstitution du parc a constitué une formidable opportunité de construire des logements locatifs sociaux dans des quartiers qui en comptaient peu.
Des résidents ont pu retrouver une activité, Alès Agglomération et Logis Cévenols ont pu offrir de nouveaux services, pour répondre plus rapidement, et de manière coordonnée, aux demandes des habitants en matière de services urbains ou d'entretien et de maintenance d'espaces publics ou d'immeubles.

Ces améliorations notables doivent être maintenues et développées dans le temps.

Aujourd'hui, seules des activités associatives, le service public de l'emploi et quelques commerces excentrés se sont installés au Près saint Jean. Les aménagements d'espace attendent la croissance de la végétation et la fin des travaux de résidentialisation. Le potentiel du quartier doit être valorisé par de nouvelles actions déclinées par les grandes lignes tracées en 2013, dans une étude stratégique décrite par ailleurs.

Une étude de même nature reste à entreprendre sur les Cévennes, pour définir les orientations d'un projet que la collectivité et le bailleur souhaitent voir inscrit, comme celui de Prés Saint Jean, au NPNRU.

Les améliorations constatées sur ces deux quartiers, fruits d'opérations limitées à un « coeur de projet », méritent en effet d'être amplifiées par la réalisation de projets plus ambitieux pour consolider les premiers résultats, encore trop fragiles, parvenir à une réelle transformation de ces quartiers, et réussir leur intégration urbaine et sociale.

Les principaux axes du Projet Urbain du PNRU d'Alès étaient:

- Programme de démolition de 242 logements
- Réduction de la vulnérabilité face aux inondations avec la suppression de 114 logements en RDC et recalibrage du Grabieux
- Reconstruction de 242 logements dans le cadre du P.R.U et 114 avec une dotation exceptionnelle sur la programmation courante
- Réhabilitation de 1 009 logements
- Résidentialisation de 1 748 lgts permettant de créer des îlots mutables
- Une trame viaire et des connexions à la ville clarifiées (Pont sur Grabieux, voies de désenclavement,..)
- Des équipements en lien avec le tissu environnant (Maison pour Tous, Equipement Social dans l'ancien FJT, Gymnase J. Macé, Espace Jeunes aux Près St Jean)
- Aménagement des espaces extérieurs et amélioration de la qualité urbaine (Place du Marché, Jardins Familiaux,..)

On peut constater un avancement du programme à hauteur de 85%. Tous les relogements sont réalisés. La mise en œuvre des clauses d'insertion est en avance par rapport aux objectifs initiaux.

L'avenant de clôture à la convention de Rénovation urbaine a été signé le 25 Août 2015.

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 13 octobre 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

Article 1. Quartiers d'intervention

Le contrat de ville identifie les quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence (cf. annexes 1 et 2). Il développe la stratégie d'intervention relative au devenir de ces quartiers qui oriente la définition des projets de renouvellement urbain.

Concernant Alès Agglomération, la définition de la nouvelle géographie prioritaire a été conduite entre le Préfet et le Président d'Alès Agglomération, à partir des propositions de l'État. Le partage des observations et suggestions de chacun a permis de préciser des contours prenant en compte les enjeux locaux retenus conjointement. Appliquée à Alès Agglomération, la méthodologie du « carroyage » permet de repérer tous les quartiers qui cumulent les spécificités socio-démographiques. La méthode a permis d'identifier 6 territoires prioritaires visant une intégration des quartiers dans l'ensemble de la dynamique de développement de l'agglomération et jouant en cela un rôle majeur en matière de cohésion urbaine.

Quartiers prioritaires Politique de la Ville d'Alès et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

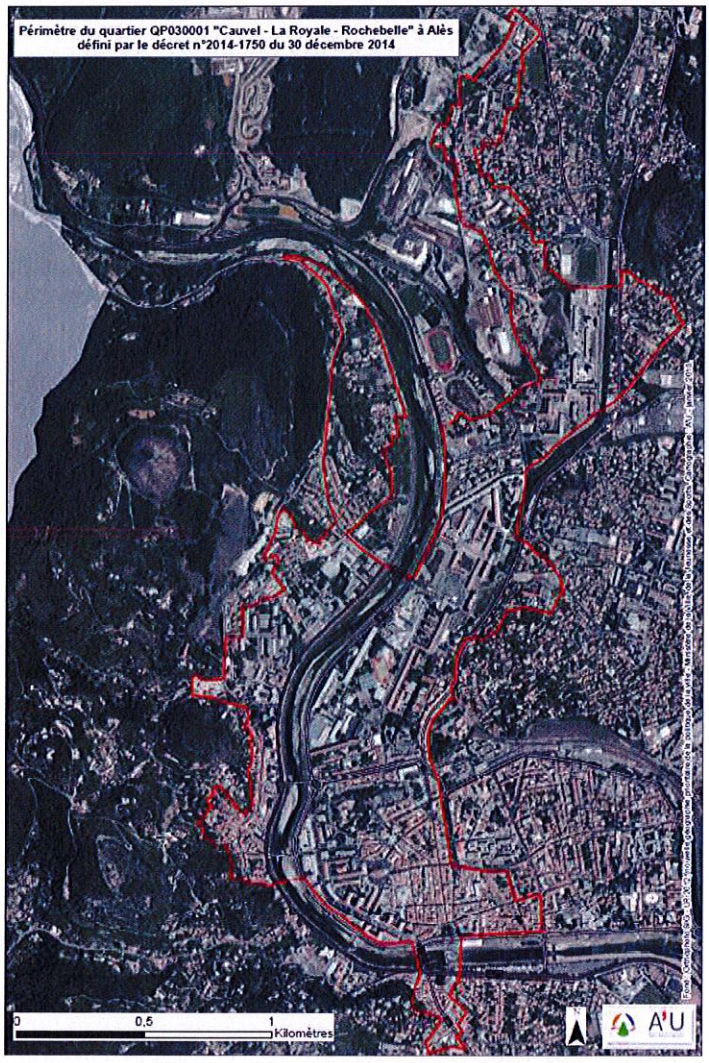
- Prés-Saint-Jean / Cévennes / Tamaris / Rochebelle / Cauvel - La Royale Centre-Ville Alès

15 000 habitants sont concernés par la réforme de la géographie prioritaire, soit 36% de la population.

Nota bene : particularité sémantique du quartier politique de la ville d'Alès

Le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifie la liste des quartiers prioritaires politique de la ville. La dénomination du QPV d'Alès est « Prés St Jean -Cévennes – Tamaris - Cauvel-La Royale - Rochebelle – Centre Ville».

Le quartier prioritaire visé par le NPNRU est celui du QPV dont le périmètre est précisé ci-contre



Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

La stratégie développée dans le contrat de ville et dans le projet de renouvellement urbain intègre tout d'abord le diagnostic global qui met en avant les dysfonctionnements et les atouts du quartier prioritaire mais elle répond aussi aux réflexions sur le devenir et la vocation de ce quartier à 15 ans.

A) La vocation du quartier à 15 ans:

Le territoire du QPV est à l'évidence un territoire stratégique pour le développement d'Alès.
Un tiers de la population y réside, il couvre un tiers de la superficie urbanisée de la commune, dont une large partie du centre-ville, le PLU le présente comme un territoire à enjeu: le « corridor du renouvellement urbain ».

De la réussite de sa transformation dépend largement l'avenir d'Alès, capitale des Cévennes, qui ne pourrait remplir sa fonction de ville-centre si ce secteur était atone.

Le QPV, est aujourd'hui défini par les difficultés de sa population, mais il est aussi porteur d'atouts pour qu'Alès s'affirme comme une ville dynamique, accueillante, animée, sûre, solidaire.

Ces atouts sont constitués :

- du centre historique, lieu d'échanges appelé à rassembler la population de tous les quartiers, mais aussi de l'agglomération, des Cévennes ;
- d'espaces proches du centre susceptibles d'accueillir logements, activités et équipements ;
- de traces de l'histoire Alésienne ;
- du Gardon, repère paysager majeur.

Mais l'atout du quartier est aussi la jeunesse de sa population (17,9% a moins de 15 ans, contre 15,7% à Alès et 16,8% sur l'agglomération), dont l'avenir est en partie conditionné par les conditions de vie qui lui seront offertes.

Le projet urbain entend valoriser ces divers atouts en unifiant des secteurs urbanisés au fil du temps qui portent témoignage de l'histoire d'Alès.

Et comme les villes se développent à partir de leur centre, c'est bien à partir du centre d'Alès que le projet de renouvellement urbain s'organise, avec pour ambition d'affirmer la vocation du vaste territoire que couvre le QPV qui à terme doit présenter :

- un centre-ville attractif et élargi au Nord, par l'aménagement du secteur des Prés Saint-Jean Sud en prolongement de l'opération de la Place des Martyrs, au Sud et à l'Ouest et par la requalification des faubourgs du Soleil et de Rochebelle, et à l'Est par l'Eco-quartier de la gare ;
- des centralités secondaires en périphérie immédiate de l'hyper centre avec des activités commerciales (Faubourg du Soleil, cœur des Prés Saint-Jean), de services ou tertiaires (cœur des Prés Saint-Jean)
- au-delà, des quartiers où se mêlent habitat et quelques activités, les ensembles de logements sociaux étant bien intégrés dans leur quartier, ceux qui, aujourd'hui constituent de « grands ensembles » ayant été soit morcelés par la recomposition de son espace central (Prés Saint-Jean) soit éclatés en petits ilots délimités par des rues de liaison inter-quartier (les Cévennes) ;
- un lien naturel : le Gardon, dont les rives auront été rééquilibrées, avec un centre s'étendant de part et d'autre de la rivière, des fronts bâtis et des voies aménagées avec le même soin sur

chaque rive, et une fréquentation accrue sur les Faubourgs de Rochebelle, Cauvel et la Royale par l'urbanisation des hauts d'Alès ;
un réseau lisible de voies reliant et pénétrant les quartiers et offrant diverses possibilités de déplacement en particulier des modes de déplacement doux (piétons, deux roues, véhicules électriques) dans une ville résolument engagée dans le développement durable,
des espaces urbains sécurisants, invitant à la promenade et aux rencontres, généreusement végétalisés pour en faire perdre toute froideur.

En deux mots le projet de renouvellement urbain vise à ce qu'Alès dispose d'un centre-ville actif ayant intégré ses franges, et de quartiers apaisés avec pour trait d'union le Gardon, à l'image valorisée.

Le Projet se décline comme suit par secteurs:

Le centre ville actuel (ou hyper centre futur), dont l'attractivité sera maintenue par une présence soutenue de commerces, services, équipements culturels et de loisirs, un aménagement attrayant des rues, des voies piétonnes et autres espaces publics, en particulier le Gardon et les abords des grands immeubles du secteur Rénovation, et une intervention de requalification de l'habitat, habitat ancien ou habitat social plus récent dont une partie sera adaptée pour mieux répondre à la demande , en particulier celle des personnes âgées.

les secteurs d'extension du centre-ville actuel : Prés Saint Jean Sud, Faubourg d'Auvergne, Faubourg du Soleil et Faubourg de Rochebelle, qui seront partie intégrante du centre après la réalisation, conjuguée à une réhabilitation à grande échelle des logements anciens des faubourgs, d'opérations immobilières sur des emprises foncières valorisables permettant de diversifier l'offre de logements (logements privés sur les Prés Saint Jean Sud, sociaux dans les faubourgs du Soleil et de Rochebelle), mais aussi de renforcer la structure commerciale et la présence de services.

Le secteur des Prés Saint Jean Centre, desservi notamment par la voie de liaison inter-quartier réalisée lors du PRU, qui constituera avec des commerces, des bureaux et des logements modernes, un centre secondaire attitrant une population diversifiée et scindant nettement le grand ensemble originel des Prés Saint Jean en 3 parties : Les Prés saint Jean Sud tournés vers l'hyper centre, les Prés Saint Jean centre et les Prés Saint Jean Nord.

les secteurs plus périphériques composés principalement d'habitat mais aussi de quelques activités, certains comme Les Prés Saint Jean Nord ou Les Cévennes- Moulinet - Mont Bouquet requalifiés, au sein d'espaces arborés, en sous-ensembles autonomes, moins massifs que les ensembles initiaux, d'autres comme Tamaris, Rochebelle Brouzen, ou Cauvel la Royale étant en situation de veille dans l'attente de développement à plus long terme de vaste secteurs : réserve foncière et friche industrielle dans le secteur de Tamaris, les « Hauts d'Alès » sur la rive droite du Gardon.

Tous ces secteurs seront parcourus et reliés par des voies sécurisantes autorisant les divers modes de déplacement, et **conciliant l'impératif de rupture avec l'isolement et le besoin d'intimité.**

B) Les orientations stratégiques:

Le contrat de ville fixe comme orientations générales de :

compléter l'offre en équipement des quartiers ;
améliorer la qualité des espaces publics ;
agir sur l'habitat.

Les orientations stratégiques qui suivent s'inscrivent dans le prolongement de ces orientations générales du pilier "habitat et cadre de vie" du contrat de ville et sont développées en annexe, dans le rapport complémentaire au protocole.

1. Etendre le centre-ville.
2. Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain.
3. Faciliter la mobilité.
4. Rénover et adapter l'habitat, lutter contre l'habitat indigne.
5. Dédensifier parfois l'habitat, le diversifier souvent, et veiller aux équilibres de peuplement.
6. Diversifier les fonctions et renforcer la structure commerciale.
7. Continuer la démarche de contribution à la transition énergétique.
8. Renforcer la gestion urbaine de proximité.
9. Développer une concertation en continu avec les habitants.

2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

En concordance avec les orientations stratégiques poursuivies au titre du volet urbain du contrat de ville précédemment exposées, le protocole de préfiguration fixe neuf objectifs opérationnels territorialisés sur différents secteurs du quartier prioritaire, qui pourront être contractualisés à terme avec l'ANRU dans le cadre de la convention de renouvellement urbain. Ces objectifs sont détaillés en annexe:

1. Engager le renouvellement urbain du sud des Près Saint Jean.
2. Poursuivre le renouvellement urbain du centre des Près Saint Jean.
3. Poursuivre la requalification du secteur "Cévennes" sur un périmètre élargi.
4. Requalifier les faubourgs anciens et les ilots dégradés du centre ville.
5. Valoriser le gardon.
6. Améliorer les déplacements en irriguant les quartiers.
7. Réhabiliter le parc privé et prévenir sa dégradation.
8. Poursuivre la requalification du parc social.
9. Adapter le parc social du centre-ville aux besoins des ménages, notamment des personnes âgées.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées soit par les partenaires de l'Anru lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'Agence soit par le délégué territorial pour les dossiers non examinés par le comité d'engagement.

Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.

A) ***Remarques générales / Demandes des partenaires***

Le comité d'engagement a reconnu l'importance de la taille du QPV, très vaste en superficie et diversifié, qui accueille le projet de renouvellement urbain. Les partenaires ont perçu un territoire en difficultés mais animé d'une dynamique intéressante. Lors de la RTP, ils avaient proposé de concentrer l'intervention sur les quartiers d'habitat social, Prés Saint Jean et les Cévennes. Cependant, la priorité a été donnée au Sud du QPV. Il a été constaté également des difficultés à travailler sur une cible priorisée et il a pu ainsi être craint un projet trop diffus.

Réponse apportée

Regroupement des diverses études urbaines en une seule Etude Globale de Stratégie Urbaine qui intègre également la thématique de la Gestion Urbaine de Proximité permettant ainsi la définition d'un projet cohérent entre les différents sous quartiers.

B) ***Remarques générales / Demandes des partenaires***

le débat a porté aussi sur le niveau de production et de reconstitution de l'offre locative sociale qui sera un enjeu important du prochain programme d'intervention. Il devra être évalué au regard du marché de l'immobilier. C'est un critère important du NPNRU. Une stratégie de relogement et de reconstitution de l'offre devra être développée. Il devra contribuer à un nouvel équilibre du logement social au sein de l'agglomération. Les quartiers anciens pourront accueillir la reconstitution de l'offre locative sociale démolie. Par ailleurs, la production en droit commun avoisine les 150 logements à 200 par an en PLUS-PLAI. Son niveau devra être en accord avec les orientations du marché du logement sur l'agglomération.
La diversification des quartiers, notamment ceux à forte connotation sociale, Prés Saint et Cévennes, est aussi un enjeu important du NPNRU. Le produit devra être adapté aux capacités des habitants ainsi que la programmation au regard de l'évolution des quartiers.
Dans ce contexte, les partenaires ont été intéressés par la mise en place de la convention d'équilibre territorial et de la conférence intercommunale du logement qui est complexe à mettre en oeuvre mais qui bénéficie de la dynamique d'agglomération.
Une attention particulière doit être portée sur l'habitat ancien dégradé qui ne correspond pas à la demande.

Réponse apportée

Le porteur de projet intègre dans le protocole de préfiguration une étude de marché de logement (public et privé) à l'échelle de l'agglomération avec des focus sur le QPV. Mais également une étude de mixité sociale dont les conclusions permettront la rédaction de la convention d'équilibre territorial.

C) *Remarques générales / Demandes des partenaires*

En matière de **commerces**, les partenaires ont approuvé l'étude qui a été confié à l'EPARECA sur le potentiel commercial du sein du QPV.

Au niveau des opérations d'investissement financées dans le cadre du protocole, les partenaires ont apprécié que le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage aient fait un effort de recherche en vue de diversifier les financeurs des opérations concernées

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole

Le porteur de projet prévoit durant la phase protocole un programme de travail incluant des moyens d'ingénierie, d'assistance à maitrise d'ouvrage mais également d'études diverses afin de pouvoir aboutir à une convention de renouvellement cohérente, partagée et opérationnelle.

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention seront listées dans un calendrier (**cf. annexe 8),** présentant les principaux points de rendez-vous et échéances

Le programme de travail à réaliser est détaillé **dans le rapport complémentaire au protocole de préfiguration joint en annexe 12.**

Description des études du programme de travail

I) Etude Globale de Stratégie Urbaine

Secteur Près Saint Jean Centre :

A partir du scénario 3 de l'étude stratégique de 2012, et dans le prolongement des réalisations de l'ANRU 1, l'étude aura pour objectif d'élaborer un projet opérationnel. Elle abordera les volets suivants :

- Prise en compte et actualisation de l'étude stratégique 2012 ;
- Etude de marché, de montage et de faisabilité sur l'implantation d'activités commerciales et d'immeubles de bureaux ;
- Prise en compte des conclusions de l'étude de marché de l'habitat réalisée en parallèle sur l'agglomération.
- Actualisation de l'étude urbaine et paysagère, avec une approche spécifique sur le Gardon (cf détail ci-dessous*) ;
- Définition du programme de l'opération à l'échéance 2025 : activités (dont maison de l'Economie Sociale Solidaire), commerces, bureaux, logements.
- Plan d'aménagement, phasage, programme de travaux chiffré et programmé dans le temps ;
- Modalités opérationnelles.

* L'étude intègrera, dans son volet urbain et paysager, la définition de mesures opérationnelles pour la mise en valeur du Gardon et l'appropriation de ses berges, notamment pour procurer des aménités aux habitants du quartier:

- activités ludiques et détente : promenades, espaces sportifs, jardins, pêche, baignade ;
- circulations douces, recalibrage des voies ;
- préconisations architecturales sur les nouvelles façades urbaines.

Secteur Près Saint Jean Sud / place des Martyrs :

Il s'agit d'une mission pré-opérationnelle complète permettant d'approfondir l'étude stratégique de 2012 et de lancer la phase opérationnelle.

La mission comprendra notamment les volets suivants :

- Etude de marché et programmation ;
- Prise en compte des conclusions de l'étude de marché de l'habitat réalisée en parallèle sur l'agglomération.
- Diagnostic technique et foncier (géomètre, infrastructures) ;
- Approfondissement du projet urbain ;
- Faisabilité technique et économique, bilan financier ;
- Choix d'un mode opératoire ;
- Définition du cadre pour lancer la phase opérationnelle.

Dans la perspective d'une diversification de l'habitat sur les Prés Saint Jean, l'étude intègrera les conclusions de l'étude de marché de l'habitat pour ce qui concerne notamment les conditions de réalisation d'habitat privé intermédiaire sur le secteur (stratégie opérationnelle et conditions de réussite pour attirer les promoteurs, type d'opérateurs et de produits).

Secteur Cévennes – Moulinet – Mont Bouquet :

L'étude comprendra notamment :

- une réflexion sur l'introduction de mixité sur le quartier et/ou à proximité des Cévennes ;
- une étude sur l'implantation de commerces de proximité ;
- une étude urbaine et d'aménagement sur le quartier du Mont Bouquet compte tenu de sa faible attractivité ;
- des propositions pour la poursuite de la résidentialisation sur le secteur Cévennes : réaménagement des espaces extérieurs et des pieds d'immeubles, Interface avec le domaine public ;
- des hypothèses sur le devenir du quartier à 20 ans, sur un projet d'une première tranche opérationnelle d'intervention pour les 10 prochaines années (programme de l'opération, plan d'aménagement, modalités opérationnelles, bilan).

Dans la perspective d'une diversification de l'habitat sur les Prés Saint Jean, l'étude intègrera les conclusions de l'étude de marché de l'habitat pour ce qui concerne notamment les conditions de réalisation d'habitat privé intermédiaire sur le secteur (stratégie opérationnelle et conditions de réussite pour attirer les promoteurs, type d'opérateurs et de produits).

Secteur Rochebelle – Rive droite :

Lancement d'une étude sur la résidentialisation des ensembles de logement sociaux situés sur le secteur « Rochebelle - rive droite » :

- réaménagement des espaces extérieurs et des pieds d'immeubles ;
- réaménagement des halls ;
- Interface avec le Domaine Public.

Bilan évaluation de la Gestion Urbaine de Proximité :

Lancement d'un bilan évaluation du dispositif mis en place lors du PRU 1 pour apprécier les résultats des projets de site et l'efficience des démarches participatives, afin de les amender au besoin pour en accroitre l'efficacité lors du PRU 2.
Cette évaluation associera les collectivités, le bailleur avec son personnel de terrain et les habitants.

II) Etude d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain et assistance juridique

Cette étude globale, confiée à un prestataire extérieur, apportera des réponses opérationnelles à l'ensemble des problématiques identifiées :

- l'assistance aux propriétaires pour la réhabilitation volontaire, notamment thermique ;
- la lutte contre l'habitat indigne, incluant un accompagnement social (médiation, relogement…) ;
- l'assistance juridique auprès des petites copropriétés pour leur permettre d'engager des programmes de travaux ;
- les freins à la transmission des fonds de commerce.

Mais aussi, notamment sur les faubourgs anciens :

- un repérage des immeubles ou groupes d'immeubles dégradés pouvant faire l'objet de renouvellement urbain ;
- une étude urbanistique sur la reconversion des emprises mutables et plus généralement la restructuration du tissu existant ;
- la mobilisation des outils adaptés pour le renouvellement urbain (ORI, THIRORI, RHI, opérations d'aménagement…) ;
- des propositions pour la requalification des espaces publics et des entrées de ville et la redynamisation du commerce.

Elle abordera, en s'appuyant sur l'étude générale du marché du logement, la question clé du peuplement des différents secteurs concernés, en intégrant l'objectif d'une production maîtrisée de logements sociaux, notamment dans les faubourgs du Soleil et de Rochebelle, qui participeront à reconstitution de l'offre.

Cette étude comprendra une assistance juridique auprès du porteur de projet et débouchera sur un programme opérationnel complet incluant la production de logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre.

III) Etudes Centre-ville : études techniques sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et sur le devenir du square Sauvage

L'étude fera appel à des compétences diversifiées autour des 3 volets suivants :

- Etudes techniques de recomposition des logements pour en changer la typologie et d'adaptation à la demande (jeunes, personnes âgées…) ;
- Définition d'un dispositif de veille sur les copropriétés ;
- Etude sur le devenir du square Sauvage.

IV) Etude de potentiel économique et commercial

Compte tenu des interrogations qui portent sur les perspectives d'évolution et d'organisation du tissu commercial du quartier, l'Epareca propose de réaliser une étude commerciale basée sur des enquêtes de comportements d'achat auprès des résidents afin d'apprécier le potentiel de redéploiement optimal à l'échelle du quartier et pour chaque polarité.

Une réflexion sera également menée sur l'implantation de pôles commerciaux sur le QPV .

V) Etude de marché du logement

Cette étude décrira le parc existant dans toute sa diversité (parc public et parc privé, logements individuels et logements collectifs, taille des logements, localisation, prix..), et son évolution récente. Elle confrontera cette offre à la demande par l'analyse de la commercialisation d'opérations d'accession à la propriété, de la vacance, des délais de remise en location, des demandes de logement social en instance, des prix de vente et des montants des loyers. Elle complétera ces analyses de données statistiques par des entretiens avec des professionnels de l'immobilier (promoteurs, agences immobilières, syndicat de propriétaires, bailleurs sociaux..).

Cette étude qui portera sur toute l'agglomération, réalisera des focus sur les secteurs clés du futur PRU : Les Prés Saint Jean, les Cévennes, les faubourgs…

VI) Convention de mixité sociale

L'étude analysera par commune, quartier, et ensemble de logements sociaux, des critères représentatifs de l'occupation sociale qui auront été préalablement validés et sont aisément identifiables par les données INSEE et celles de l'Enquête d'Occupation du Parc Social.

Elle analysera les pratiques en matière de traitement de la demande de logement social tant auprès des bailleurs que des réservataires.

Elle proposera au vu de ces analyses :

- des objectifs d'occupation par groupe visant à améliorer les équilibres sociaux ;

- les évolutions susceptibles d'être apportées dans le traitement des demandes de logement, par une gestion partagée de la demande, rendue possible par la loi ALUR, afin de satisfaire les demandes dans le respect de ces objectifs ;

- des orientations en matière de développement de l'offre nouvelle en appui de l'étude sur le marché de l'habitat.

Elle décrira le dispositif particulier applicable aux relogements des ménages occupant des logements à démolir dans le cadre des PRU.

VII) Etude de mobilité sur le périmètre

Analyser les déplacements des transports en commun (navettes, horaires, circuits), les modes doux. Etudier l'ouverture sud des PSJ, la percée Cazot, les faubourgs et la transversale Eco quartier/PSJ. Hiérarchisation des voies.

Etude d'aménagement de la voie rive droite du Gardon intégrant des circulations douces ;

Etude d'un nouveau plan de circulation intégrant tous les modes de déplacement ;

Etude de Transports collectifs (réseaux, fréquence).

VIII) Etude de prévention situationnelle

Etude sur la tranquillité publique résidentielle en articulation avec les différentes politiques de sécurité publique :

- Accompagner les diagnostics en marchant pour mieux comprendre les éventuelles appréhensions des usagers et apporter des réponses ;

Analyser tous les projets urbains et en particulier les aménagements des espaces publics et des espaces communs

Article 5. Opération(s) non financées par l'ANRU faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, certaines opérations peuvent faire l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage, accordée par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru (ou, par délégation, par le délégué territorial de l'Anru conformément aux conditions indiquées dans la note d'instruction du 31 juillet 2015). Cette autorisation ne préjuge pas d'un financement ultérieur par l'Agence, dans le cadre de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des opérations concernées.

Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être la date d'autorisation anticipée de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, les deux types d'autorisations anticipées de démarrage suivantes sont accordés selon le niveau d'avancement de l'opération d'investissement :

Article 5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Nature de l'opération	Libellé précis / objet	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Coût prévisionnel de l'opération (HT)	Date d'autorisation anticipée du démarrage de l'opération	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Démolition de l'immeuble SACIVA	Démolition de l'immeuble SACIVA	Quartier des Près Saint Jean	030/LOGIS CEVENOL S OPH DU GRAND ALES/49007564500013	1 388 946	2016	2017 – S2	9

Démolition de l'immeuble SACIVA

Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.

Démolition de 9 logements :
- dont 6 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 6 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.

MOUS en accompagnement pour reloger 3 ménages.

- Pour le calcul de la perte d'exploitation, le taux de vacance est calculé sur les 12 mois précédant la date actée dans le protocole de préfiguration, soit le 1ier Aout 2015, premier jour de la publication au journal officiel de l'arrêté RGA du NPNRU. La date retenue pour le calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation est la date du 1ier aout 2015 pour l'ensemble des démolitions.

- La date de prise en compte des relogements et de l'indemnité forfaitaire sera celle de la Prise en Compte du Dossier d'Intention de Démolition (PCDID) de chaque opération de démolition.

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'ANRU, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Le 13 octobre 2016, date du CE, accord pour le démarrage des études, de l'ingénierie et des travaux.

Article 5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de signature du présent protocole.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

Tout projet impactant les conditions de vie des habitants d'un quartier gagne à être réfléchi avec eux, pour être plus pertinent, enrichi, et répondre au mieux aux attentes des futurs utilisateurs qui peuvent être différentes selon l'âge, le sexe, le mode de vie.

La participation s'impose pour s'assurer du bien fondé de réponses techniques à des problèmes vécus. Elle permet une réelle appropriation des projets garante de leur respect ultérieur. Elle est significative de la volonté de transformer le cadre de vie avec les citoyens placés en situation d'acteurs responsables et non pas de témoins passifs.

C'est pourquoi les habitants ont été invités à participer à l'élaboration du contrat de ville dans le cadre des Cafés Citoyens. Cette participation est appelée à se poursuivre dans le cadre des conseils citoyens qui régulièrement dans chaque secteur aideront à la définition des actions, mais aussi, ce qui n'était pas courant dans le passé, à leur suivi et à leur évaluation.

Conseils Citoyens - Modalités d'association des habitants au projet dans le cadre général du contrat de ville.

La Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 crée les conseils citoyens. Ces conseils doivent être mis en place dans chaque quartier prioritaire. Le cadre de référence du conseil citoyen rédigé par le CGET précise les missions principales de ce conseil :

- favoriser l'expression des habitants et usagers aux cotes des acteurs institutionnels
- impliquer le conseil citoyen dans toutes les étapes de l'élaboration du contrat de ville
- stimuler et appuyer les initiatives citoyennes (fonds de participation des habitants)

Par la mise en place des Conseils Citoyens, Alès Agglomération s'inscrit dans une réelle démarche de co-construction. Véritable volonté politique, il s'agit d'assurer la bonne mise en œuvre de ces instances citoyennes, pour casser les barrières qui opposent habituellement les habitants aux institutions. La Communauté d'Agglomération ambitionne l'exemplarité grâce à une collaboration constructive, qui redonnera son sens à la notion de « service public », aujourd'hui au centre de représentations péjoratives de la part de ses bénéficiaires.
La nouvelle géographie prioritaire a définit deux quartiers politique de la ville (QPV) sur le territoire d'Alès Agglomération, un sur la commune d'Alès et un sur celle d'Anduze.
Or, les cafés participatifs citoyens, préalable à l'instauration des conseils citoyens et mis en place en novembre 2014, ont mis en avant le fait que le périmètre du QPV de la commune d'Alès est composé en réalité de cinq quartiers distincts, dont chacun d'entre eux connaît ses propres enjeux.
Alès Agglomération ont donc fait le choix de soutenir ses habitants, en formalisant six conseils citoyens locaux, cohérent avec son territoire.

Mise en place des conseils citoyens

Les modalités constitutives des conseils citoyens ont été validées par les partenaires du contrat de ville.
Dans la continuité des cafés participatifs citoyens, et en conformité avec le cadre de référence des conseils citoyens, Alès Agglomération a soutenu la création de six conseils citoyens locaux, dont les noms ont été définis par leurs habitants:
- Alès Rive Droite (quartier Rochebelle/Cauvel/La Royale)
- Alès Tamaris
- Alès Cévennes
- Alès Près Saint Jean
- Alès Centre Ville
- Anduze Centre Ville (Hors NPNRU)

Les différents conseils citoyens locaux ont élus des représentants qui forment le conseil citoyen « Alès Agglo » et qui représenteront l'expertise citoyenne lors des instances de pilotage.

Modalités d'association des habitants dans le projet de Renouvellement Urbain

En complément de la dynamique de concertation mis en place dans le Contrat de Ville par le biais des Conseils Citoyens et dans laquelle la cellule opérationnelle de renouvellement urbain sera fortement associée, et notamment le chargé de mission concertation, il est prévu la création d'une maison de projet.

Cette maison du projet sera ouverte dans les locaux disponibles de l'Espace Jeunes des Près Saint Jean.
Dans cette maison du projet, trois personnes (le chargé de mission concertation, un représentant du bailleur, un représentant du service de la politique de la ville) renseigneront, lors de permanences, quiconque viendra les interroger sur le contenu et le calendrier des opérations d'aménagement urbain, de relogement, d'intervention sur le bâti, d'actions d'accompagnement.
Un registre d'observations sera ouvert dans cette maison du projet où seront exposés les plans et informations diverses sur le déroulement des opérations.
Les remarques, réserves, suggestions formulées verbalement ou par écrit par les visiteurs seront transmises aux responsables des projets pour analyse et réponse.

Chaque opération sera présentée lors de réunions publiques qui, selon l'audience attendue, se dérouleront dans la Maison du projet ou un lieu mieux adapté. Lors de ces réunions, les participants seront invités à débattre du projet. Les projets d'aménagement de proximité pourront faire l'objet d'une co-construction au sein de la maison du projet.
Pour apprécier les changements intervenus dans la gestion urbaine de proximité la Maison du projet renouvellera périodiquement les diagnostics en marchant.
Dans les secteurs objet d'interventions urbaines plus diffuses, les conseils citoyens se réuniront régulièrement pour faire le point des changements intervenus, ils apprécieront, en particulier en renouvelant les diagnostics en marchant, les résultats obtenus en matière d'amélioration de la gestion urbaine de proximité.
Participant à ces démarches, Logis Cévenols les intensifiera, pour les opérations dont il est maître d'ouvrage, à l'intention de ses locataires, selon le processus de concertation mis en place depuis plusieurs années.
Il organisera des réunions de travail par ensemble immobilier, voire par immeuble, avec un panel de locataires volontaires afin de recueillir leurs attentes et leurs suggestions.
Il accompagnera les habitants, comme il le fait depuis 2007, par petites unités de gestion afin de convenir ensemble, sur le terrain, d'améliorations de la gestion de proximité du bailleur, l'un des volets de la gestion urbaine de proximité.
Ces démarches de concertation et de co-construction seront complétées par des actions d'information touchant un public plus large (articles de presse, journal d'Alès, Agglomération, dépliant...).

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

Point d'avancement, modalités opérationnelles et conditions de finalisation de la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, notamment en matière d'élaboration de la stratégie de relogement.

Conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, Alès Agglomération va élaborer une convention intercommunale de mixité sociale.

Durant la phase protocole, une étude nommée « Convention de mixité sociale » sera menée.
Les conclusions de cette étude permettront d'alimenter la rédaction de la convention d'équilibre territorial qui sera signée en même temps de la convention de renouvellement urbain et qui pourra y être annexé.

L'étude analysera par commune, quartier, et ensemble de logements sociaux, des critères représentatifs de l'occupation sociale qui auront été préalablement validés et sont aisément identifiables par les données INSEE et celles de l'Enquête d'Occupation du Parc Social.
Elle analysera les pratiques en matière de traitement de la demande de logement social tant auprès des bailleurs que des réservataires.

Elle proposera au vu de ces analyses :
- des objectifs d'occupation par groupe visant à améliorer les équilibres sociaux ;
- les évolutions susceptibles d'être apportées dans le traitement des demandes de logement, par une gestion partagée de la demande, rendue possible par la loi ALUR, afin de satisfaire les demandes dans le respect de ces objectifs ;
- des orientations en matière de développement de l'offre nouvelle en appui de l'étude sur le marché de l'habitat.

Elle décrira le dispositif particulier applicable aux relogements des ménages occupant des logements à démolir dans le cadre des PRU.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

La mise en place d'une gouvernance est un enjeu fort pour renforcer l'efficacité des politiques menées. En effet, par le biais de cette gouvernance, les partenaires vont se doter d'un ensemble de règles à respecter afin d'assurer le bon fonctionnement et la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain et du contrat de ville.
Le pilotage stratégique du projet de renouvellement urbain est confié à un **comité de pilotage renouvellement urbain (COPIL RU).**

Le pilotage stratégique du projet de renouvellement est très fortement lié au pilotage du Contrat de Ville et notamment de son volet urbain. Les membres du COPIL RU font partis du pilotage du Contrat de Ville.

L'élu responsable du Projet de Renouvellement Urbain et du Contrat de Ville est **le Président d'Alès Agglomération.**

Le comité de pilotage renouvellement urbain (COPIL RU) fixe les objectifs, suit les études durant la phase protocole, prend toutes les décisions nécessaires au respect des termes du protocole de préfiguration en vue de la signature de la convention pluriannuelle, réoriente le projet si nécessaire,

suit son état d'avancement, organise régulièrement son évaluation et détermine les modalités de communication sur le projet.

Le **COPIL RU** exerce sa compétence sur l'ensemble du dispositif de renouvellement urbain: technique, financier, social et économique.

Le **COPIL RU** se réunit aussi souvent que nécessaire et en tout état de cause au moins deux fois par an.

Le pilotage stratégique du projet de Renouvellement Urbain sera dans la continuité du pilotage du programme de Rénovation Urbaine (ANRU 1), puisque celui-ci à permit une réussite des premières actions d'intervention sur les quartiers prioritaires.

Les partenaires du projet de renouvellement urbain seront associés de manière continu au suivi de la réalisation du programme de travail, par le biais des comité de pilotage, des comités techniques mais aussi des relations bilatérales avec l'équipe projet.

Le COPIL RU est assisté d'un **comité technique renouvellement urbain.**

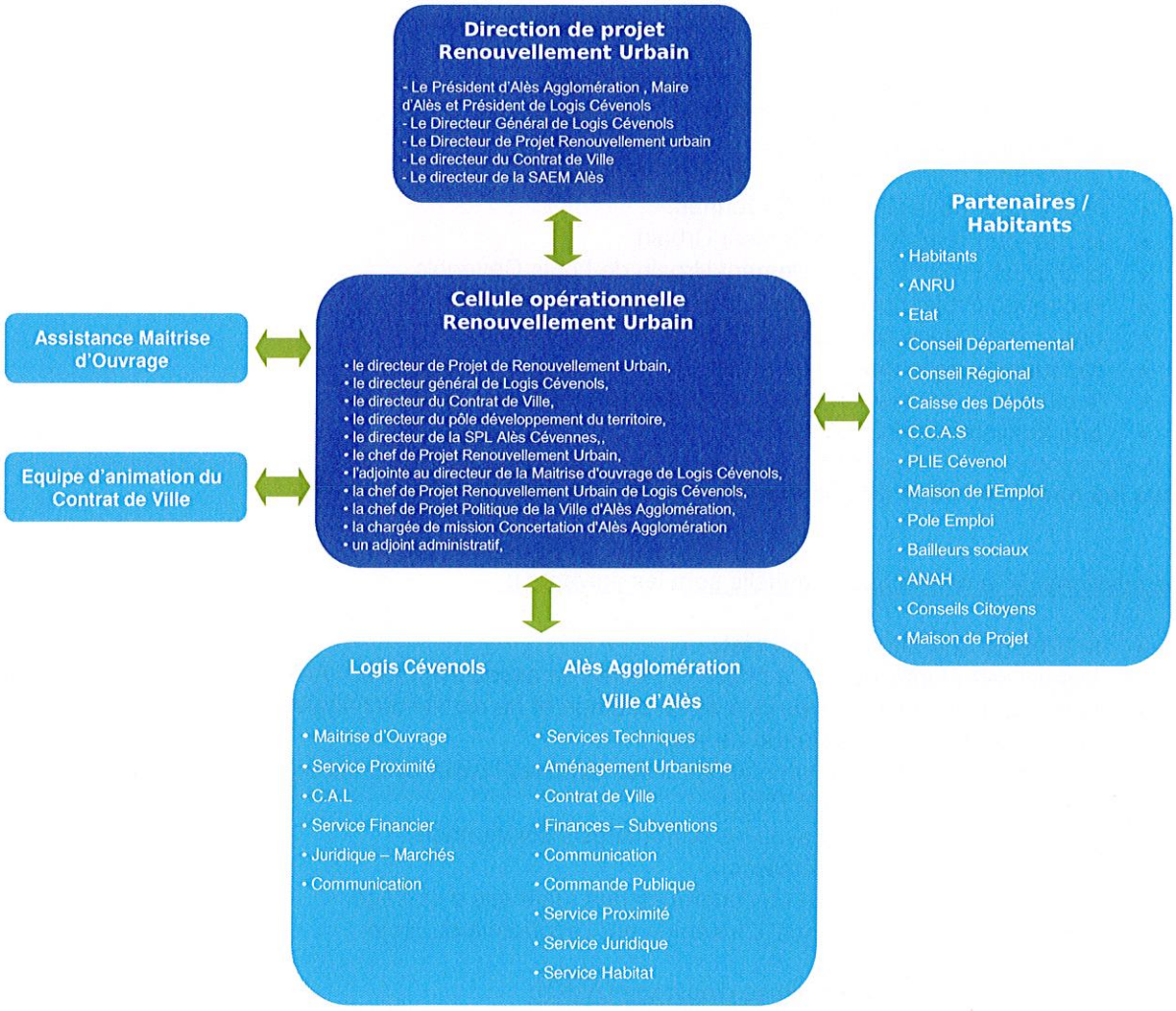
Le comité technique renouvellement urbain est **c**omposé des représentants techniques et administratifs de l'ensemble des partenaires, c'est l'instance de coordination générale et de suivi des opérations et actions. Ce comité technique se réunit aussi souvent que nécessaire et en tout état de cause au moins quatre fois par an.

ALES AGGLOMERATION - POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELEMENT URBAIN – ORGANISATION GENERALE
Porteur de projet : M. le Président d'Alès Agglomération, M. le Maire d'Alès, M. le Président des Logis Cévenols
PARTENAIRES ET HABITANTS
Habitants, ANRU, Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Caisse des Dépôts, PLIE Cévenol, Maison de l'Emploi, Pôle Emploi, Bailleurs sociaux, Conseils Citoyens, Maison de Projet
RENOUVELLEMENT URBAIN
Comité de pilotage
Pilotage stratégique et politique du projet
Monsieur le Préfet du Gard, également délégué territorial de l'ANRU
Monsieur le Président d'Alès Agglomération, le Maire d'Alès,
Président de Logis Cévenols
Monsieur le Sous Préfet d'Alès,
Monsieur le Directeur de la DDTM du Gard,
Monsieur le Président du Conseil Départemental du Gard,
Monsieur le Président du Conseil Régional Languedoc – Roussillon,
Monsieur le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations,
Monsieur le Directeur d'Action Logement,
Monsieur le Directeur Général de Logis Cévenols,
Les représentants des bailleurs sociaux,
Les membres du Comité Technique
Les représentants des conseils Citoyens
Direction de projet
Le Président d'Alès Agglomération , Maire d'Alès et Président de Logis Cévenols
Directeur Général de Logis Cévenols
Le Directeur de Projet Renouvellement Urbain
Le Directeur de la SAEM Alès
Le directeur du Contrat de Ville
Assister et aider le comite de pilotage stratégique
Assurer la coordination avec le Contrat de Ville
Faciliter l'inscription de projets dans les dispositifs de financement
Initier, assurer, suivre les études et travaux pré-opérationnels
Cellule opérationnelle
La direction de Projet
Le chef de projet Renouvellement Urbain
Le directeur de la SPL Alès Cévennes
Le directeur du Pôle Développement du Territoire
La chef de Projet Contrat de Ville
L'équipe Projet
Alès Agglomération
Ville d'Alès
• Services Techniques • Aménagement Urbanisme
• Contrat de Ville • Finances – Subventions
• Communication • Commande Publique
• Service Proximité • Service Juridique
• service Habitat
Logis Cévenols
• Maîtrise d'Ouvrage • Service Proximité
• CAL • Service Financier
• Juridique – Marchés • Communication
Assistance Maîtrise d'Ouvrage
COMITE TECHNIQUE
Coordination générale de suivi des actions
Composé des représentants techniques du comité de pilotage.
Le comité technique assiste le comité de pilotage. Le comité technique est l'instance de coordination générale et de suivi des opérations et des actions
COMITE DE PILOTAGE CONTRAT DE VILLE
Pilotage stratégique et politique du Contrat de Ville
Co-présidé par l'Etat, Alès Agglomération et les communes d'Alès et d'Anduze
et composé des membres suivants :
Monsieur le Préfet du Gard,
Monsieur le Président d'Alès Agglomération, le Maire d'Alès,
Monsieur le Maire d'Anduze
Monsieur le Président du Conseil Régional Languedoc Roussillon
Monsieur le Président du Conseil Départemental du Gard
Monsieur le DASEN
Monsieur le Procureur de la République
Monsieur le Directeur Territorial de Pôle Emploi-Conseil
Madame la Directrice Régionale de l'ARS
Monsieur le Président de la CAF du Gard
Madame la Directrice Régionale de la Caisse des Dépôts et des Consignations
Monsieur le Directeur Général des Logis Cévenols
Monsieur le Directeur Général de NEOLIA
Monsieur le Directeur Général d'Un Toit Pour Tous
Monsieur le Directeur Général de SFHE
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie d'Alès
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Gard
Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture du Gard
Monsieur le Président de la Mission Locale Jeunes Alès Cévennes
Les représentants du Conseil Citoyens d'Alès Agglomération
COMITE TECHNIQUE
co-animé par l'Etat, l'Intercommunalité et les communes signataires.
Il regroupe les techniciens des différentes composantes du comité de pilotage.
Equipe d'animation du Contrat de Ville Alès Agglomération
COMMISSIONS THEMATIQUES
Cohésion sociale
Sport et Culture
Santé
Education
Accompagnement des familles monoparentales
Habitat et Cadre de vie / ANRU / ATI
Développement économique et Emploi
COMITES TECHNIQUES restreints
d'instruction des dossiers PV
Lien social, citoyenneté et cadre de vie ;
Education (PEL/PRE) ; Sport ; Culture ;
Développement Economique et Emploi ; Santé (ASV)
Approches Territoriales Intégrées Urbains (ATI)
Comité de pilotage
Monsieur le Préfet du Gard
Monsieur le Président d'Alès Agglomération, le Maire d'Alès
Monsieur le Président de la Région Languedoc-Roussillon
Monsieur le Président du Conseil Départemental du Gard
COMITE TECHNIQUE
Coordination générale de suivi des actions
M. le DGA en charge des politiques contractuelles ;
M. le Directeur du service PV / Emploi / ESS, Pilote de l'Ati Urbain
Mme la responsable du service subvention,
M. le Chef de projet Politiques contractuelles
M. le Chef de projet Renouvellement Urbain
Services Politiques contractuelles de la Région LR
et du Conseil Départemental
Programme de Réussite Educative
Ateliers Santé Ville
FIPD
CONSEIL CITOYENS ALES AGGLO
Composé des représentants des 6 Conseils Citoyens Locaux

8.2. Conduite de Projet

Le pilotage opérationnel de la préparation du projet de renouvellement urbain durant la phase protocole est confié à la direction de projet et à la cellule opérationnelle.
Une Assistance à la Maitrise d'Ouvrage (AMO) accompagnera la cellule opérationnelle durant la phase protocole.

Organigramme du pilotage opérationnel pendant la phase protocole



La direction de projet Renouvellement Urbain est composée du Président d'Alès Agglomération, Maire d'Alès et président de Logis Cévenols, du directeur général de Logis Cévenols, du directeur du Projet de Renouvellement Urbain, du directeur du Contrat de Ville et du directeur de la SAEM Alès.
Les missions de la direction de projet pour la phase protocole sont les suivantes:

- Assiste et aide le comité de pilotage renouvellement urbain.
- Assure la coordination avec le Contrat de Ville.
- Anime et gère les instances de pilotage et dirige l'ingénierie (études stratégiques, concertation, expertises opérationnelles, conduite générale de projet, recours à des missions d'AMO, évaluation, moyens d'accompagnement).
- Prépare, rend compte et met en œuvre les décisions des instances.
- Réalise l'administration globale et contractuelle du projet.
- Assure l'animation du partenariat et la circulation de l'information.
- Mène toutes actions d'analyse et de coordination en vue d'assurer la réussite du projet, son actualisation, pour maintenir sa cohérence et son économie générale.
- Veille à la cohérence entre l'ingénierie de projet et l'ingénierie d'opération.

La cellule opérationnelle du projet de Renouvellement Urbain dirige le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement, pilotage et coordination) et assure la coordination et le suivi des études, des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener.
La cellule opérationnelle sera au cœur du dispositif de participation des habitants (maison de projet, conseils citoyens, GUP.).
De plus elle s'assura de la bonne coordination du projet de renouvellement urbain avec les équipes d'animation du contrat de ville ainsi qu'avec le projet d'Approches Territoriales Intégrées Urbains (ATI)

Equipe Projet de la Cellule Opérationnelle Renouvellement Urbain est composée:

- le directeur de Projet de Renouvellement Urbain,
- le directeur général de Logis Cévenols,
- le directeur du Contrat de Ville,
- le directeur du pôle développement du territoire,
- le directeur de la SPL Alès Cévennes,
- le chef de Projet Renouvellement Urbain,
- la chef de Projet Renouvellement Urbain de Logis Cévenols,
- la chef de Projet politique de la ville d'Alès Agglomération,
- une coordinatrice service de proximité de la Ville d'Alès,
- l'animatrice de la maison de projet,
- le chargé(e) de mission habitat d'Alès Agglomération
- une adjointe administrative,

Tous les membres de la cellule opérationnelle sont identifiés et en poste.

Les missions de la cellule opérationnelle sont les suivantes:

- le pilotage opérationnel du projet,
- le suivi des études durant la phase protocole en association avec l'AMO,
- la préparation et du suivi du comité de pilotage et du comité technique,
- la coordination avec le contrat de ville,
- l'animation et le suivi de la co-construction avec les habitants et les conseils citoyens,
- la gestion de la Maison de Projet,
- la coordination générale avec les partenaires institutionnels,
- le suivi global des financements,
- de la coordination et mise en cohérence des maîtrises d'ouvrage,
- du suivi du programme local d'insertion par l'économie du projet,

Les missions de l'assistance à maitrise d'ouvrage (AMO):

- Lancement et coordination de toutes les études ;
- Aide à la rédaction de la convention ;
- Animation et participation aux réunions avec les bureaux d'études, Cotec, Copil, rencontres avec les habitants, les conseils citoyens, lien avec le Contrat de Ville.
- Assistance juridique auprès du porteur de projet pour le choix et l'établissement de la procédure d'utilité publique qui portera le projet de renouvellement urbain.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés.

Les futurs maitres d'ouvrages, à ce jours identifiés, du projet de renouvellement urbain que sont Alès Agglomération, la Ville d'Alès, Logis Cévenols, la SPL Alès Cévennes sont membres de la cellule opérationnelle.

Durant la phase protocole l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le quartier prioritaire politique de la ville seront associés à la définition du projet de renouvellement urbain. En effet ils participent au comité de pilotage du contrat de ville durant lequel le projet de renouvellement urbain sera partagé. En complément des réunions de travail spécifiques pourront être envisagées.

Un travail avec la SPL Alès Cévennes, la SAEM, la chambre de commerce sera mis en place durant la phase protocole afin impliquer le plus en amont possible les acteurs économiques, des investisseurs potentiels.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'ANRU, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur la durée de la phase protocole soit 18 mois.

Chef de Projet Renouvellement Urbain du Porteur de Projet (Alès Agglomération)
Affectation à 100% durant toute la phase protocole.
Sous la responsabilité du directeur de Projet, le chef de projet aura en charge le pilotage opérationnel du projet, le suivi des études durant la phase protocole, la préparation de la rédaction de la convention de renouvellement urbain, le suivi administratif et financier du projet, la coordination avec le contrat de ville et la coordination générale avec les partenaires institutionnels.

Chargé de Mission Habitat du Porteur de Projet (Alès Agglomération)
Affectation à 100% durant toute la phase protocole.
Sous la responsabilité du directeur de Projet, le chargé de mission Habitat devra piloter le suivi des études liées à l'habitat et au logement, à savoir l''étude de « convention de mixité sociale » ainsi « l'étude de marché logement ».
Il veillera également à la préparation et à la mise en œuvre de la commission Intercommunale du logement, du plan partenarial de gestion de la demande de logement social ainsi qu'à la rédaction de la convention d'équilibre territorial.

Assistance Maitrise d'Ouvrage
Durant la phase protocole, la cellule opérationnelle sera accompagnée d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour le suivi des différentes études et pour la rédaction de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

L'AMO comprendra notamment les missions suivantes :

- Lancement et coordination de toutes les études ;
- Aide à la rédaction de la convention ;

- Animation et participation aux réunions avec les bureaux d'études, Cotec, Copil, rencontres avec les habitants, les conseils citoyens, lien avec le Contrat de Ville.

- Assistance juridique auprès du porteur de projet pour le choix et l'établissement de la procédure d'utilité publique qui portera le projet de renouvellement urbain.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Chef de projet RU Alès Agglomération		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	172 500€	50%	86 250€	13/10/16	S1- 2017	5
Chargé de mission Habitat Alès Agglomération		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	141 750€	50%	70 875€	13/10/16	S1- 2017	5
Assistance Maitrise d'Ouvrage – Phase Protocole		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	150 000€	50%	75 000€	13/10/16	S1- 2017	5

9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail

Le descriptif des études prévues dans le programme de travail est détaillé **dans le rapport complémentaire au protocole de préfiguration joint en annexe 12.**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude Globale de Stratégie Urbaine		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	450 000€	41%	186 000€	13/10/16	S2- 2017	3
Etude de marché du logement		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	45 000€	25%	11 250€	13/10/16	S2- 2017	3
Convention de mixité sociale		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	25 000€	50%	12 500€	13/10/16	S2- 2017	3
Etude de prévention situationnelle		ALES Agglomération	030/COMMUNE D ALES/21300007800013	30 000€	50%	15 000€	13/10/16	S2- 2017	3

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail[2]

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9.

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anah	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude d'une OPAH RU		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	80 000€	50%	S2- 2017	3
Etudes Centre Ville: Etudes techniques sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et étude sur le devenir du square Sauvage.		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	50 000€	50%	S2- 2017	3

[2] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude Globale de Stratégie Urbaine		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	450 000€	9%	S2- 2017	3
Etude de marché du logement		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	45 000€	25%	S2- 2017	3
Etudes Centre Ville: Etudes techniques sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et étude sur le devenir du square Sauvage.		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	50 000€	25%	S2- 2017	3
Etude de potentiel économique et commercial		ALES Agglomération	EPARECA	13 800€	33%	S1- 2017	1
Etude de mobilité sur le périmètre		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	50 000€	50%	S2- 2017	3

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Présentation des opérations du programme de travail financées par d'autres partenaires.

Ci-joint la liste des opérations financées par l'EPARECA.

Libellé précis	I D T O P	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention EPARECA	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude de potentiel économique et commercial		ALES Agglomération	EPARECA	13 800€	33%	S1- 2017	1

Voir tableau financier en annexe n°7

Article 10 (*A titre exceptionnel*) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Description des opérations d'investissement présentant un caractère incontestable, compatibles avec les objectifs et les ambitions du projet et prêtes au plan opérationnel, autorisées à titre exceptionnel par le comité d'engagement de l'Agence.

Le descriptif des opérations d'investissement financées à titre exceptionnel dans le protocole de préfiguration est détaillé **dans le rapport complémentaire au protocole de préfiguration joint en annexe 11 et 12.**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Démolition de l'Immeuble Maupassant (80 logements)		ALES Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES/49007564500013	596 833€	70%	417 783€	01/08/2015	S1- 2017	6
Démolition de l'Immeuble Petit Lavoisier 1 (76 logements)		ALES Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES/49007564500013	569 091€	70%	398 364€	01/08/2015	S1- 2017	6
Démolition de l'Immeuble Petit Lavoisier 2 (60 logements)		ALES Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES/49007564500013	485 125€	70%	339 587€	01/08/2015	S1- 2017	6
Démolition de l'Immeuble chenier Sud (75 logements		ALES Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES/49007564500013	949 781€	70%	664 847€	01/08/2015	S1- 2017	8

Démolition de l'Immeuble chenier Nord (71 logements)		ALES Agglomération	030/LOGIS CEVENOL SOPHDU GRAND ALES/4900 75645 0001 3	880 066€	70%	616 047€	01/08/2015	S1 - 2017	8
Aménagement de la Maison de Projet		ALES Agglomération	030/COMMU NAUTE AGGLO GRD ALES/2430 0 028800 15	252 715€	30%	75 000€	13/10/2016	S1 - 2017	3
Création d'une ressourcerie		ALES Agglomération	030/COMMU NAUTE AGGLO GRD ALES/2430 0 028800 15	1 795 000€	24%	427 000€	13/10/2016	S1 - 2017	6

Description des opérations d'investissement du programme de travail

Pour les opérations de déconstructions suivantes, l'estimation du foncier libéré par les démolitions est en cours. La participation financière de l'agence sera modulée en fonction des valorisations foncières intégrées aux bilans des démolitions lors de l'engagement financier des opérations.

I) Démolition de l'immeuble MAUPASSANT

Démolition de 80 logements :
- dont 66 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 70 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.

MOUS en accompagnement pour reloger 10 ménages.

II) Démolition de l'immeuble PETIT LAVOISIER 1

Démolition de 76 logements :
- dont 62 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 67 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.

MOUS en accompagnement pour reloger 9 ménages.

III) Démolition de l'immeuble PETIT LAVOISIER 2

Démolition de 60 logements :
- dont 37 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 44 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.

MOUS en accompagnement pour reloger 16 ménages.

IV) Démolition de l'immeuble CHENIER SUD

Démolition de 75 logements :
- dont 30 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 36 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.

MOUS en accompagnement pour reloger 39 ménages.

V) Démolition de l'immeuble CHENIER SUD

Démolition de 75 logements :
- dont 30 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 36 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.

MOUS en accompagnement pour reloger 39 ménages.

VI) Aménagement de la Maison de Projet

Création d'un lieu d'information, de concertation et d'animation autour du projet de renouvellement urbain.

Situé au cœur du quartier des Prés Saint Jean dans de locaux à aménager.

VII) Création d'une ressourcerie

Sur un terrain en surplomb de la cité des Cévennes, à proximité immédiate de la chaufferie de chauffage urbain et d'autres activités, dans un secteur à vocation industrielle, Alès Agglomération projette l'installation d'une Zone d'Activités dédiée au secteur de l'économie sociale en lien avec les démarches de développement durable. La première implantation serait celle d'une Ressourcerie. Cet établissement emploierait des habitants du quartier (ce que toute autre activité ne pourrait garantir) qui collecteraient et recycleraient les produits avant de les commercialiser. Les Alésiens disposant de faibles ressources seraient les premiers intéressés par l'acquisition de ces produits recyclés.

Consolidation de la Ressourcerie en développant les collectes à domicile sur Alès Agglomération.

Les activités de la Ressourcerie portent sur :

- la collecte des déchets encombrants ménagers ou de déchets industriels banals,
- leur valorisation à travers le tri, le nettoyage, la réparation d'objets collectés,
- la revente d'objets,
- la sensibilisation des usagers, des citoyens et des consommateurs aux problèmes d'environnement et de gestion des déchets,
- la formation des publics éloignés de l'emploi.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le ***13/10/2016*, (accord pour démarrage de l'ensemble des opérations validé en CE)** et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le ***31/012/2020***

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au ***30/06/2019***

La date de fin opérationnelle des opérations d'investissement visées à l'article 10 est fixée au 3***1/12/2020***

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du ***13/10/2016***, excepté pour les opérations de démolitions, Maupassant, Petit Lavoisier 1, Petit Lavoisier 2, Chénier Sud, Chénier Nord et SACIVA qui prend effet à partir du

- Pour le calcul de la perte d'exploitation, le taux de vacance est calculé sur les 12 mois précédant la date actée dans le protocole de préfiguration, soit le 1ier Aout 2015, premier jour de la publication au journal officiel de l'arrêté RGA du NPNRU. La date retenue pour le calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation est la date du 1ier aout 2015 pour l'ensemble des démolitions.

- La date de prise en compte des relogements et de l'indemnité forfaitaire sera celle de la Prise en Compte du Dossier d'Intention de Démolition (PCDID) de chaque opération de démolition.

Le présent protocole s'achève le ***31/12/2023.***

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les différents points de rendez-vous en particulier les comités techniques et de pilotage sont précisés en annexe 08

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

A l'issue des études du protocole de préfiguration, la convention de Renouvellement Urbain précisa les contreparties proposées à Action Logement.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage des opérations financées dans le cadre du présent protocole, s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'ANRU adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de **3 395 503 €,** réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah[3]

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **65 000€,** répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, s'élèvent à 92 350€ HT et seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Le financement des autres partenaires du projet est repris dans le tableau financier joint en annexe 07

Le Conseil Départemental du Gard s'engage financièrement sur les opérations inscrites au protocole à hauteur de 234 500 € HT.

Le Conseil Régional s'engage financièrement sur les opérations inscrites au protocole à hauteur de 179 500 € HT. Montants Région et FEDER prévisionnels sous réserve de l'éligibilité du dossier aux dispositifs régionaux et aux PO FEDER et de l'instruction du dossier par la Région. »

L'EPARECA s'engage financièrement sur les opérations inscrites au protocole à hauteur de 4 600 € HT.

13.4. Contrôle et audits

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

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

---

[3] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).*

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'ANRU, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- La suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

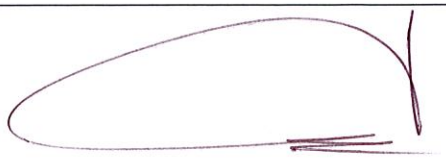
Date[4] 17 Mars 2017

Signatures

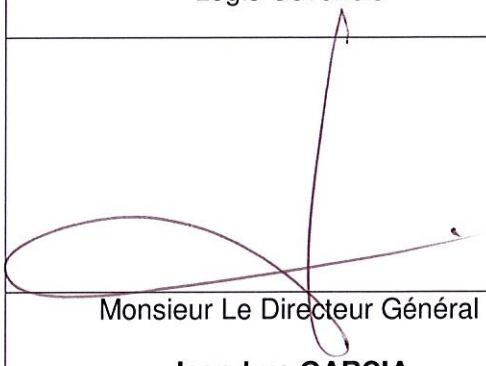
4

[4] Apposée par le dernier signataire

[4] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine		Alès Agglomération
		
Monsieur Le Directeur Général Adjoint **Jean Paul LAPIERRE**		Monsieur Le Président **Max ROUSTAN**

Pour l'Etat		Ville d'Alès
		
Monsieur Le Préfet **Didier LAUGA**		Monsieur Le Premier Adjoint **François GILLES**

Logis Cévenols		Conseil Départemental du Gard
		
Monsieur Le Directeur Général **Jean-Luc GARCIA**		Monsieur Le Président **Denis BOUAD**

La Caisse des Dépôts et Consignation		ANAH
Monsieur le Directeur Délégué **Olivier CAMAU**		

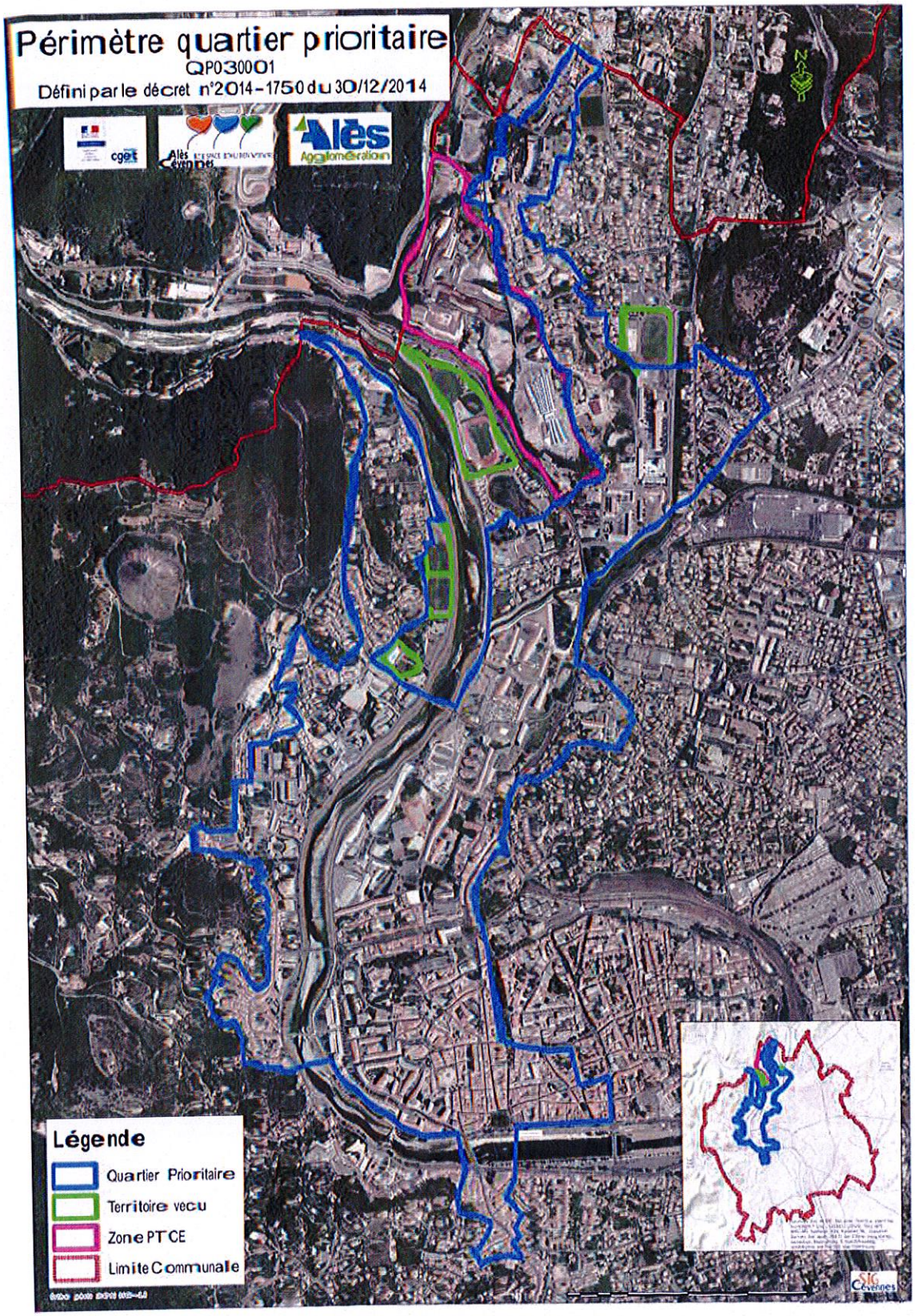
Le Conseil Régional		EPARECA
Monsieur le Conseiller **Fabrice VERDIER**		Madame la Directrice Générale **Valérie LASEK**

Pour ce qui concerne la Région Occitanie, le présent protocole est conclu sous réserve de son approbation, dans l'ensemble de ses termes, par son assemblée délibérante.

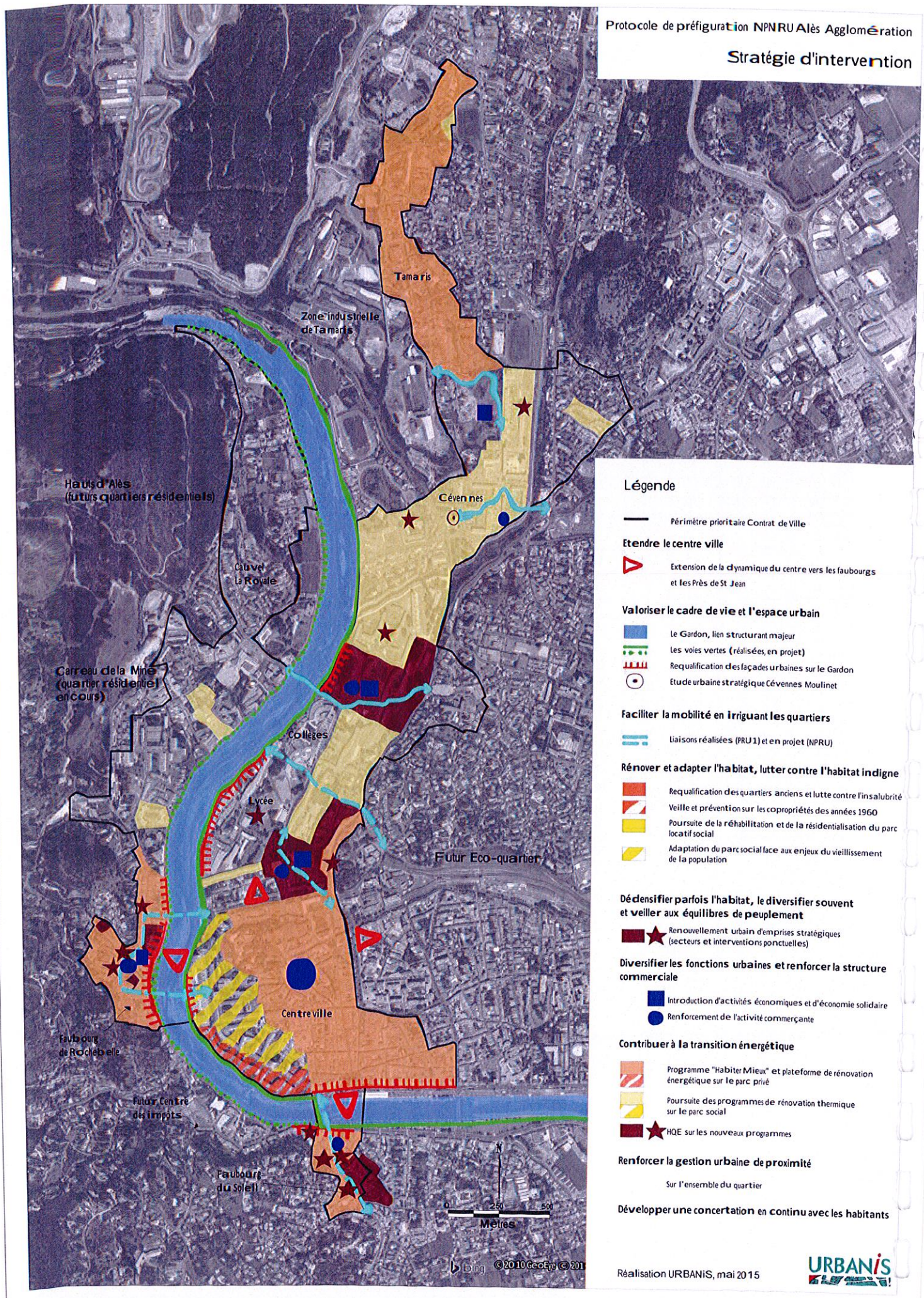
Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme…)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau des financements de l'Anah
10. Tableau des financements de la CDC
11. Opérations pré Financées : Description et situation
12. Rapport complémentaire au protocole de préfiguration du NPNRU
13. Annexes au rapport complémentaire au protocole de préfiguration du NPNRU
14. Contrat de Ville

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



Stratégie d'intervention



Légende

Périmètre prioritaire Contrat de Ville

Etendre le centre ville

- Extension de la dynamique du centre vers les faubourgs et les Près de St Jean

Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain

- Le Gardon, lien structurant majeur
- Les voies vertes (réalisées, en projet)
- Requalification des façades urbaines sur le Gardon
- Etude urbaine stratégique Cévennes Moulinet

Faciliter la mobilité en irriguant les quartiers

- Liaisons réalisées (PRU1) et en projet (NPRU)

Rénover et adapter l'habitat, lutter contre l'habitat indigne

- Requalification des quartiers anciens et lutte contre l'insalubrité
- Veille et prévention sur les copropriétés des années 1960
- Poursuite de la réhabilitation et de la résidentialisation du parc locatif social
- Adaptation du parc social face aux enjeux du vieillissement de la population

Dédensifier parfois l'habitat, le diversifier souvent et veiller aux équilibres de peuplement

- Renouvellement urbain d'emprises stratégiques (secteurs et interventions ponctuelles)

Diversifier les fonctions urbaines et renforcer la structure commerciale

- Introduction d'activités économiques et d'économie solidaire
- Renforcement de l'activité commerçante

Contribuer à la transition énergétique

- Programme "Habiter Mieux" et plateforme de rénovation énergétique sur le parc privé
- Poursuite des programmes de rénovation thermique sur le parc social
- HQE sur les nouveaux programmes

Renforcer la gestion urbaine de proximité

- Sur l'ensemble du quartier

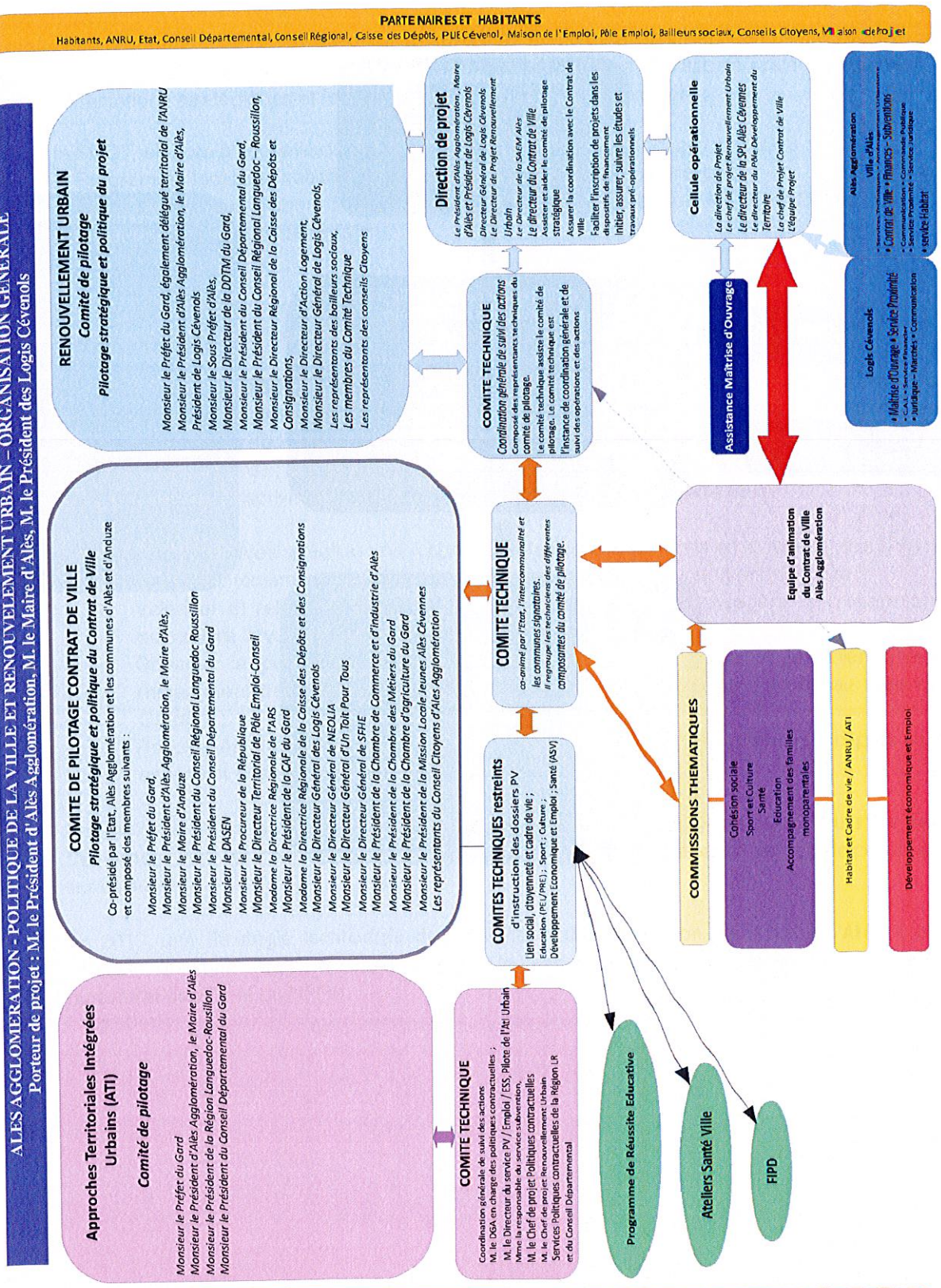
Développer une concertation en continu avec les habitants

Réalisation URBANiS, mai 2015

URBANIS

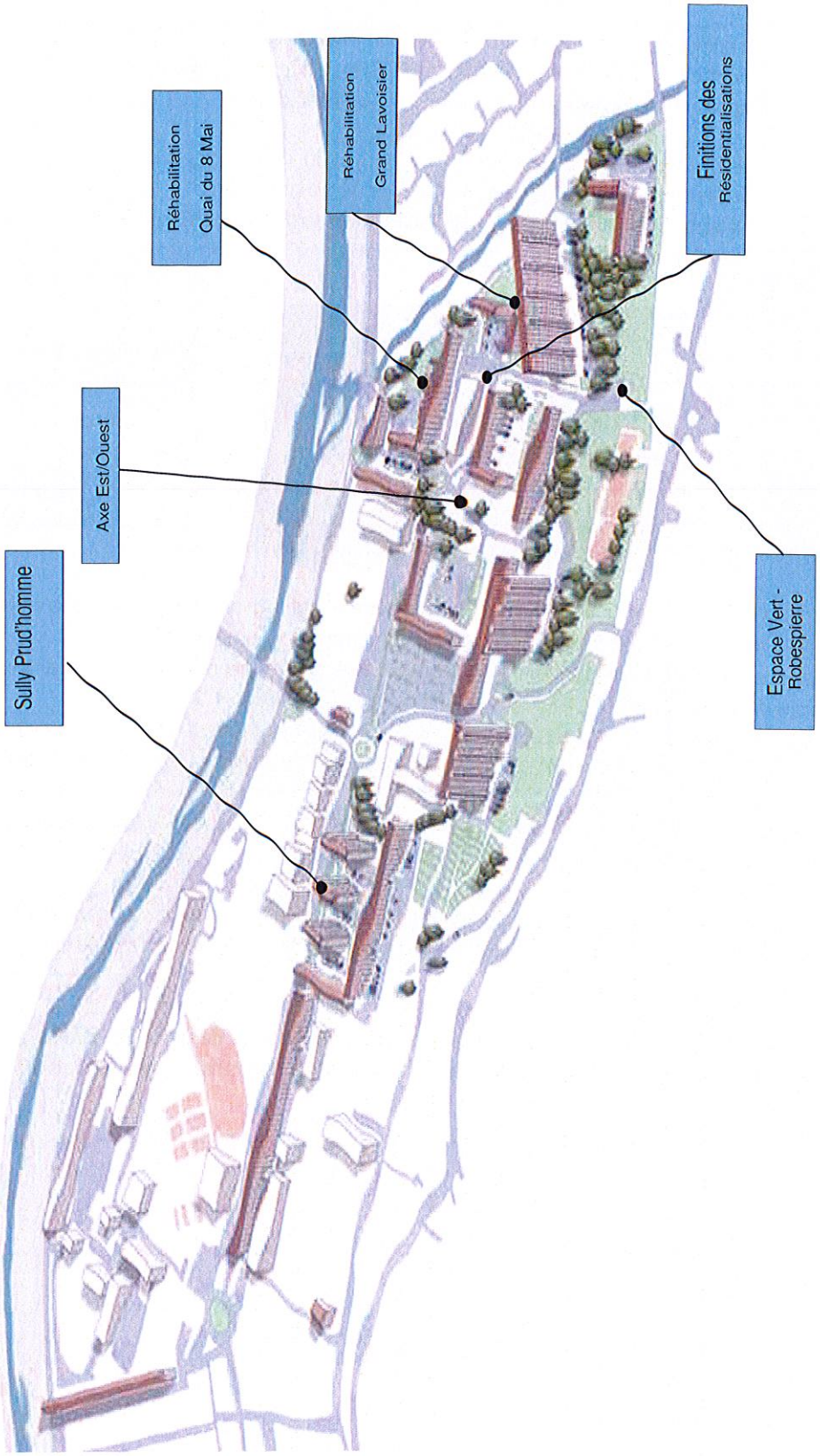
Annexe 4: description de la gouvernance et de la conduite de projet

Organisation générale de la gouvernance du renouvellement urbain et de la politique de la ville

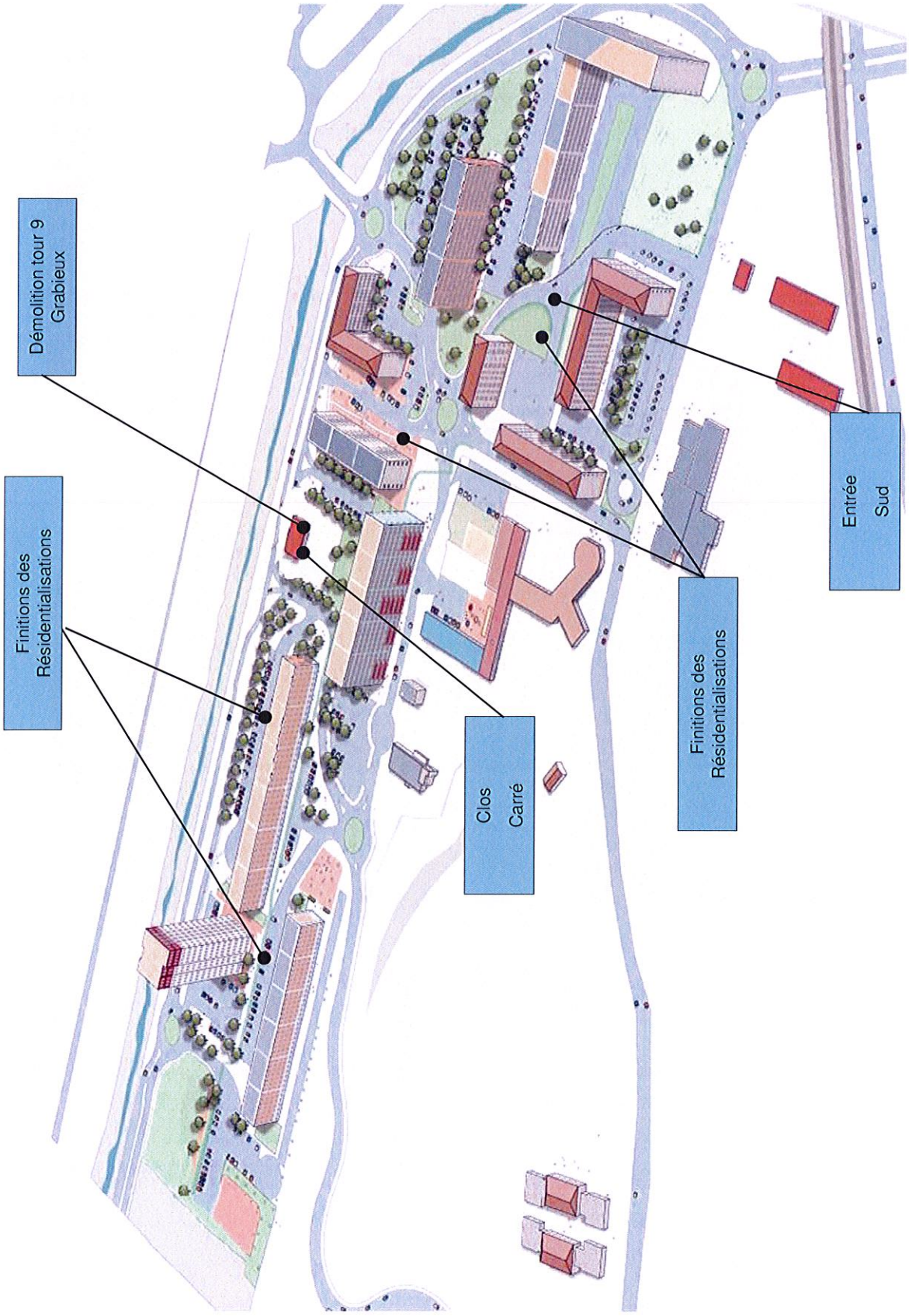


Annexe 6: Plan de localisation des opérations en cours de réalisation (ANRU 1)

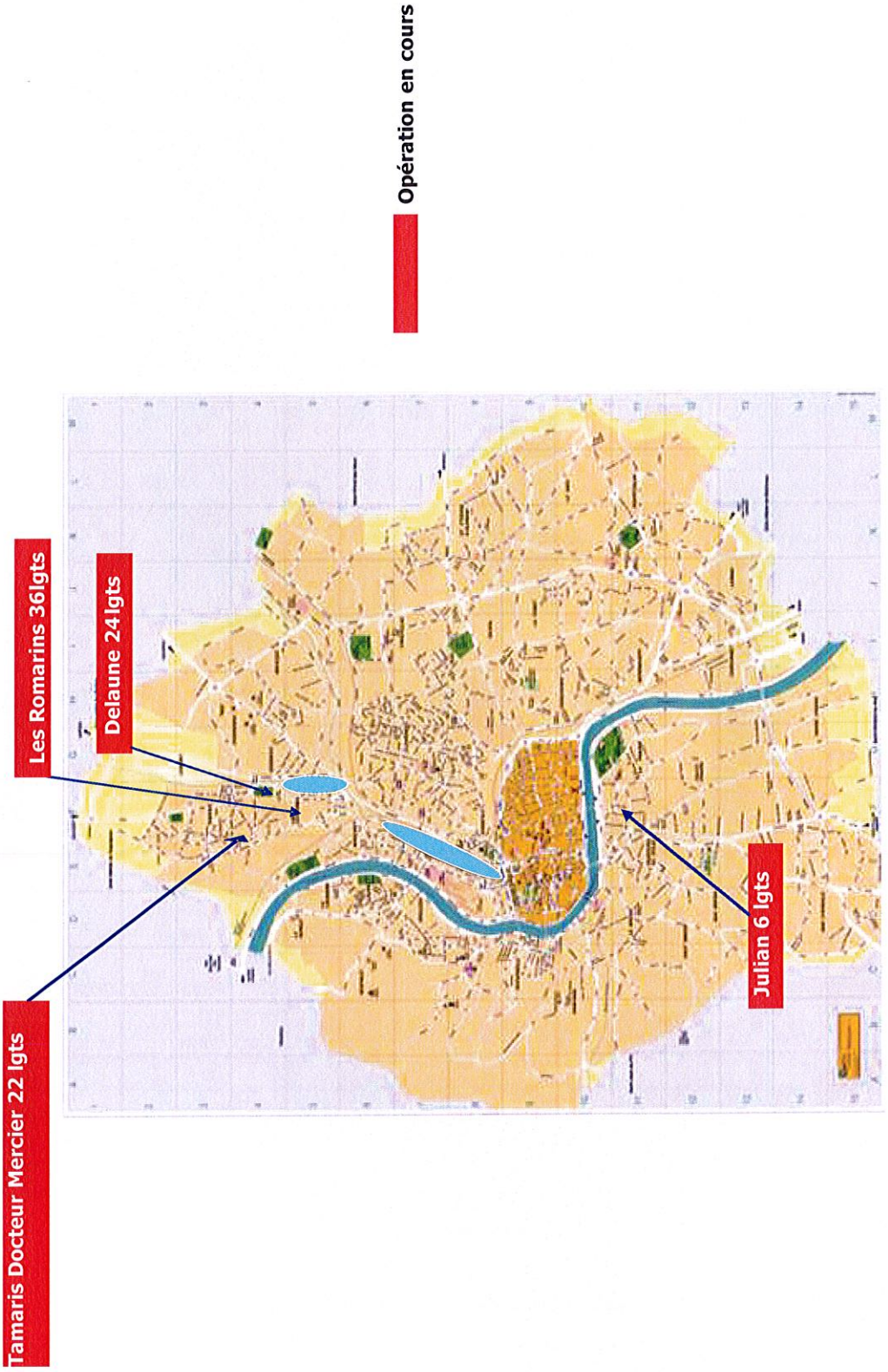
Quartier des Près Saint Jean



Quartier des Cévennes



Reconstitution de l'offre - Opérations en cours



ANNEXE 07 ~~~~~ PROTOCOLE DE PREFIGURATION PLAN DE FINANCEMENT ALES

Fiche action	LIBELLE	COMMENTAIRE	LOCALISATION / ECHELLE	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMNT PREVISIONNEL	Ville	%	EPCI	%	Conseil Départemental	%	Conseil régional	%	Bailleur social y compris les prêts	%	Fonds propres CDC	%	Europe	%	Etat	%	Autres	%	ANRU	%	PRETS	%	Pour mémoire Prêt PRU	Pour mémoire Prêts CIL	Demarrage Année	Semestre	Durée en Semestre
01	**OPERATIONS D'INGENIERIE**					19,6%																												
001	**Etude Globale de Stratégie Urbaine**		Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	450 000	20,0%	540 000	*450 000*	29 000	6%	110 000	24%	39 000	9%	0	0%	22 000	5%	39 000	9%	0	0%	0	0%	25 000	6%	186 000	41%	0	0%			2017	2	3
002	**Etude d'une OPAH RU et assistance juridique**		Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	80 000	20,0%	96 000	*80 000*		0%	24 000	30%	16 000	20%	0	0%	0	0%	0	0%		0%	0	0%	40 000	50%	0	0%	0	0%			2017	2	3
003	**Etudes Centre Ville :Etudes techniques sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et sur le devenir du square Sauvage.**		Ales Agglomération	030/COMMUNE D ALES 2130000700013	50 000	20,0%	60 000	*50 000*	10 000	20%	0	0%		0%	0	0%	2 500	5%	12 500	25%		0%	0	0%	25 000	50%	0	0%	0	0%			2017	2	3
004	**Etude de potentiel économique et commercial**		Ales Agglomération	EPARECA	13 800	20,0%	16 560	*13 800*		0%	4 600	33%		0%	0	0%		0%	4 600	33%		0%	0	0%	4 600	33%	0	0%	0	0%			2017	1	1
005	**Etude de marché du logement**		Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	45 000	20,0%	54 000	*45 000*		0%	13 500	30%		0%	0	0%	9 000	20%	11 250	25%		0%	0	0%		0%	11 250	25%	0	0%			2017	2	3
006	**Convention de mixité sociale**		Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	25 000	20,0%	30 000	*25 000*		0%	5 000	20%		0%	0	0%		0%		0%		0%	0	0%	7 500	30%	12 500	50%	0	0%			2017	2	3
007	**Etude de mobilité sur le périmètre**		Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	50 000	20,0%	60 000	*50 000*		0%	10 000	20%		0%	0	0%		0%	25 000	50%	15 000	30%	0	0%		0%	0	0%	0	0%			2017	2	3
008	**Etude de prévention situationnelle**		Ales Agglomération	030/COMMUNE D ALES 2130000700013	30 000	20,0%	36 000	*30 000*	9 000	30%		0%		0%	0	0%		0%		0%		0%	0	0%	6 000	20%	15 000	50%	0	0%			2017	2	3
009	**Assistance Maitrise Ouvrage - Phase protocole**		Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	150 000	20,0%	180 000	*150 000*		0%	37 500	25%		0%	0	0%	37 500	25%		0%		0%	0	0%		0%	75 000	50%	0	0%			2017	1	5
010	**Chef de projet Renouvellement Urbain**		Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	172 500	20,0%	207 000	*172 500*			86 250	50%															86 250						2017	1	5
011	**Chargé(e) de Mission Habitat**		Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	141 750	20,0%	170 100	*141 750*			70 875	50%															70 875						2017	1	5
	Sous Total 1 OPERATIONS D'INGENIERIE				*1 208 050*	20,0%	*1 449 660*	*1 208 050*	*48 000*	*4%*	*361 725*	*30%*	*55 000*	*5%*	*0*	*0%*	*71 000*	*6%*	*92 350*	*8%*	*15 000*	*1%*	*0*	*0%*	*108 100*	*9%*	*456 875*	*38%*	*0*	*0%*	*0*	*0*			
02	**OPERATIONS D'AMENAGEMENT**																																	
	DEMOLITION DE LLS																																	
012	**Démolition de l'Immeuble Maupassant (80 logements)**	Pré-financée	Ales Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES 4900	596 833	10,0%	656 516	*596 833*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	179 050	30%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	417 783	70%	0	0%	179 050		2017	1	6
013	**Démolition de l'Immeuble Petit Lavoisier 1 (76 logements)**	Pré-financée	Ales Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES 4900	569 091	10,0%	626 000	*569 091*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	170 727	30%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	398 364	70%	0	0%	170 727		2017	1	6
014	**Démolition de l'Immeuble Petit Lavoisier 2 (60 logements)**	Pré-financée	Ales Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES 4900	485 125	10,0%	533 637	*485 125*									145 537	30%									339 587	70%			145 537		2017	1	6
015	**Démolition de l'Immeuble chenier Sud (75 logements)**	Pré-financée	Ales Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES 4900	949 781	10,0%	1 044 759	*949 781*									284 934	30%									664 847	70%			284 934		2017	1	8
016	**Démolition de l'Immeuble chenier Nord (71 logements)**	Pré-financée	Ales Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES 4900	880 066	10,0%	968 073	*880 066*									264 020	30%									616 047	70%			264 020		2017	1	8
	RECYCLAGE DE COPROPRIETES DEGRADEES																																	
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
	RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADES																																	
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
	AMENAGEMENT D'ENSEMBLE																																	
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
	Sous Total 2 OPERATIONS D'AMENAGEMENT				*3 480 897*		*3 828 986*	*3 480 897*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*1 044 269*	*30%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*2 436 628*	*70%*	*0*	*0%*	*1 044 269*	*0*			
03	**PROGRAMMES IMMOBILIERS**																																	
	RECONSTITUTION DE LLS																																	
						10,0%	0	*0*	0	0%	0	0%		0%		0%		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%		0%	0	0%					
	PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																																	
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
	REQUALIFICATION DE LLS																																	
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
	RESIDENTIALISATION DE LOGEMENT																																	
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
	PORTAGE MASSIF DE COPROPRIETES DEGRADEES																																	
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
	ACCESSION A LA PROPRIETE																																	
						20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
	EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																																	
017	**Aménagement maison de projet**	Pré-financée	Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	252 715	20,0%	303 258	*252 715*		0%	52 715	21%		0%	0	0%	0	0%	0	0%		0%	125 000	49%		0%	75 000	30%	0	0%			2017	1	3
018	**Création d'une ressourcerie**	Pré-financée	Ales Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES 243000288	1 795 000	20,0%	2 154 000	*1 795 000*		0%	359 000	20%	179 500	10%	179 500	10%	0	0%	0	0%	650 000	36%	0	0%		0%	427 000	24%	0	0%			2017	1	6
	Sous Total 3 PROGRAMMES IMMOBILIERS				*2 047 715*		*2 457 258*	*2 047 715*	*0*	*0%*	*411 715*	*20%*	*179 500*	*9%*	*179 500*	*9%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*650 000*	*32%*	*125 000*	*6%*	*0*	*0%*	*502 000*	*25%*	*0*	*0%*	*0*	*0*			
					6 736 662		7 735 904	6 736 662	48 000	1%	773 440	11%	234 500	3%	179 500	3%	1 115 269	17%	92 350	1%	665 000	10%	125 000	2%	108 100	2%	3 395 503	50%	0	0%	1 044 269	0			

ANRU

ALES AGGLOMERATION

VILLE D'ALES

LOGIS CEVENOLS

CONSEIL DEPARTEMENTAL

ETAT

ANAH

CONSEIL REGIONAL

EPARECA

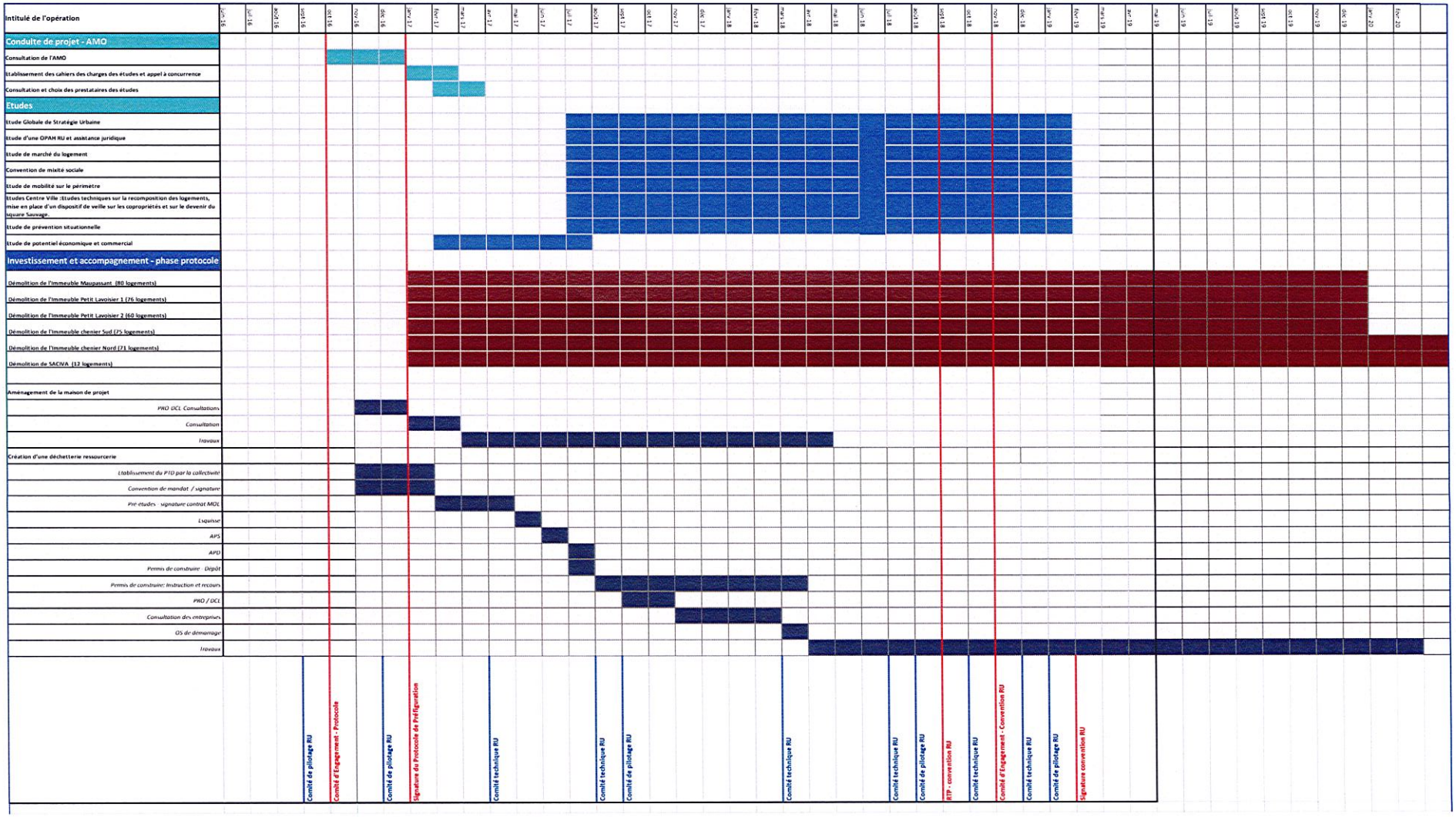
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montants Région et FEDER prévisionnels sous réserve de l'éligibilité du dossier aux dispositifs régionaux et aux PO FEDER et de l'instruction du dossier par la Région.

	COMMENTAIRE	LOCALISATION / ECHELLE	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMNT PREVISIONNEL	Ville	%	EPCI	%	Conseil Départemental	%	Conseil régional	%	Bailleur social y compris les prêts	%	Fonds propres CDC	%	Europe	%	Etat	%	Autres	%	ANRU	%	PRETS
					19,6%																							
		Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	450 000	20,0%	540 000	*450 000*	29 000	6%	110 000	24%	39 000	9%	0	0%	22 000	5%	39 000	9%	0	0%	0	0%	25 000	6%	186 000	41%	
		Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	80 000	20,0%	96 000	*80 000*		0%	24 000	30%	16 000	20%	0	0%	0	0%		0%		0%	0	0%	40 000	50%	0	0%	
mise en place d'un		Alès Agglomération	030/COMMUNED ALES/21300007800013	50 000	20,0%	60 000	*50 000*	10 000	20%	0	0%		0%	0	0%	2 500	5%	12 500	25%		0%	0	0%	25 000	50%	0	0%	
		Alès Agglomération	EPARECA	13 800	20,0%	16 560	*13 800*		0%	4 600	33%		0%		0%		0%	4 600	33%		0%	0	0%	4 600	33%	0	0%	
		Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	45 000	20,0%	54 000	*45 000*		0%	13 500	30%		0%	0	0%	9 000	20%	11 250	25%		0%	0	0%		0%	11 250	25%	
		Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	25 000	20,0%	30 000	*25 000*		0%	5 000	20%		0%	0	0%		0%		0%		0%	0	0%	7 500	30%	12 500	50%	
		Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	50 000	20,0%	60 000	*50 000*		0%	10 000	20%		0%	0	0%		0%	25 000	50%	15 000	30%	0	0%		0%	0	0%	
		Alès Agglomération	030/COMMUNED ALES/21300007800013	30 000	20,0%	36 000	*30 000*	9 000	30%		0%		0%	0	0%		0%		0%		0%	0	0%	6 000	20%	15 000	50%	
		Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	150 000	20,0%	180 000	*150 000*		0%	37 500	25%		0%	0	0%	37 500	25%		0%		0%	0	0%		0%	75 000	50%	
		Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	172 500	20,0%	207 000	*172 500*			86 250	50%															86 250		
		Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	141 750	20,0%	170 100	*141 750*			70 875	50%															70 875		
				1 208 050	20,0%	*1 449 660*	*1 208 050*	*48 000*	*4%*	*361 725*	*30%*	*55 000*	*5%*	*0*	*0%*	*71 000*	*6%*	*92 350*	*8%*	*15 000*	*1%*	*0*	*0%*	*108 100*	*9%*	*456 875*	*38%*	*0*
	Pré-financée	Alès Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES/49007564500013	596 833	10,0%	656 516	*596 833*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	179 050	30%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	417 783	70%	
	Pré-financée	Alès Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES/49007564500013	569 091	10,0%	626 000	*569 091*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	170 727	30%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	398 364	70%	
	Pré-financée	Alès Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES/49007564500013	485 125	10,0%	533 637	*485 125*									145 537	30%									339 587	70%	
	Pré-financée	Alès Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES/49007564500013	949 781	10,0%	1 044 759	*949 781*									284 934	30%									664 847	70%	
	Pré-financée	Alès Agglomération	030/LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES/49007564500013	880 066	10,0%	968 073	*880 066*									264 020	30%									616 047	70%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
				3 480 897		*3 828 986*	*3 480 897*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*1 044 269*	*30%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*2 436 628*	*70%*	*0*
					10,0%	0	*0*	0	0%	0	0%		0%		0%		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%		0%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
					20,0%	0	*0*	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
	Pré-financée	Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	252 715	20,0%	303 258	*252 715*		0%	52 715	21%		0%	0	0%	0	0%	0	0%		0%	125 000	49%		0%	75 000	30%	
	Pré-financée	Alès Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	1 795 000	20,0%	2 154 000	*1 795 000*		0%	359 000	20%	179 500	10%	179 500	10%	0	0%	0	0%	650 000	36%	0	0%		0%	427 000	24%	
				2 047 715		*2 457 258*	*2 047 715*	*0*	*0%*	*411 715*	*20%*	*179 500*	*9%*	*179 500*	*9%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*650 000*	*32%*	*125 000*	*6%*	*0*	*0%*	*502 000*	*25%*	*0*
				6 736 662		7 735 904	6 736 662	48 000	1%	773 440	11%	234 500	3%	179 500	3%	1 115 269	17%	92 350	1%	665 000	10%	125 000	2%	108 100	2%	3 395 503	50%	0

R	ALES	VILLE	LOGIS	CONSEIL	ETAT	ANAH	CONSEIL	EPARI
E	AGGLOMERATION	D'ALES	CEVENOLS	DEPARTEMENTAL			REGIONAL	

Annexe 8: Planning de réalisation des actions du programme de travail.



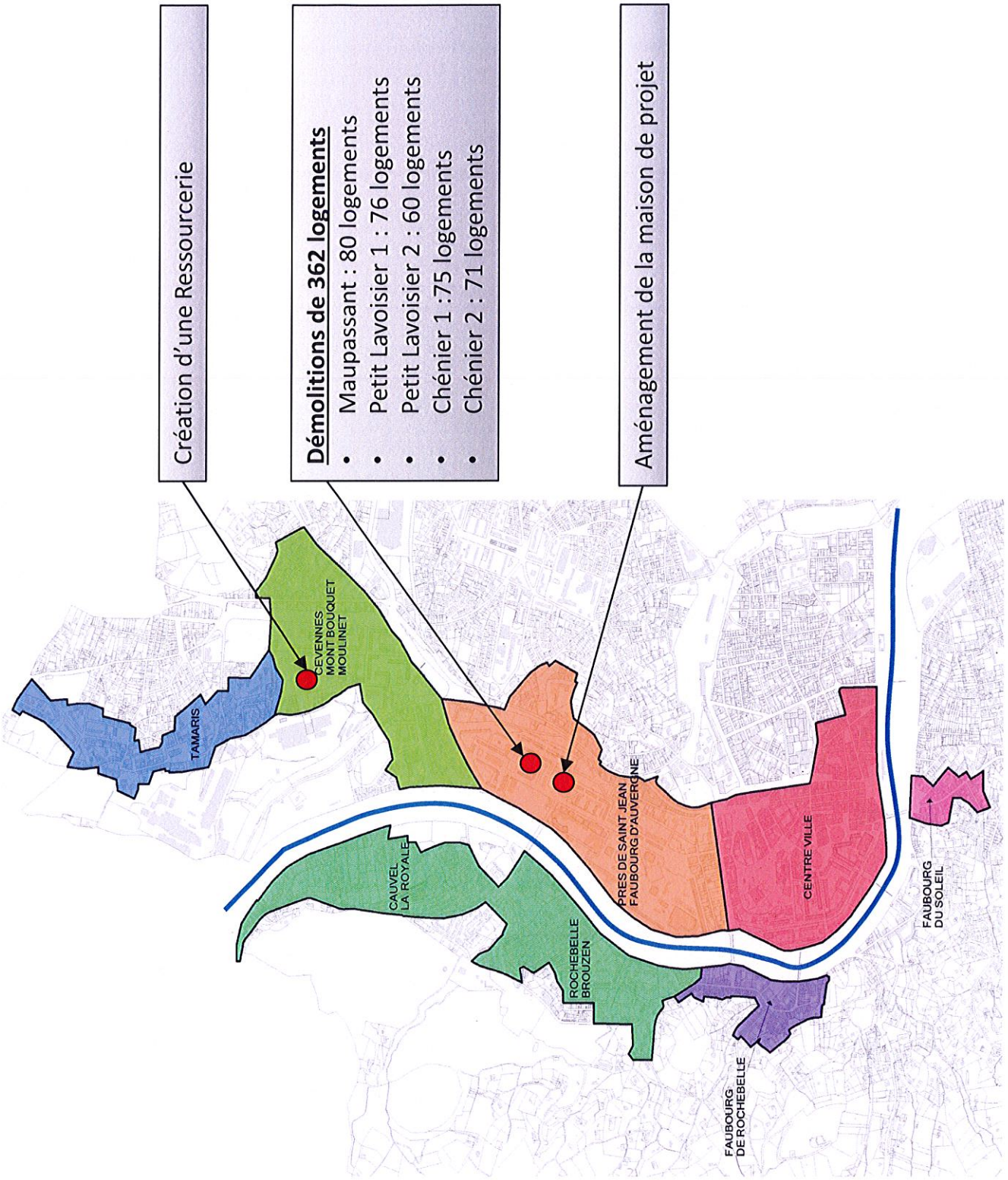
Annexe 9: Tableau des financements de l'ANAH.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anah	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude d'une OPAH RU		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	80 000€	50%	S2- 2017	3
Etudes Centre Ville: Etudes techniques sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et étude sur le devenir du square Sauvage.		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	50 000€	50%	S2- 2017	3

Annexe 10: Tableau des financements de la CDC.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude Globale de Stratégie Urbaine		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	450 000€	9%	S2- 2017	3
Etude de marché du logement		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	45 000€	25%	S2- 2017	3
Etudes Centre Ville: Etudes techniques sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et étude sur le devenir du square Sauvage.		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	50 000€	25%	S2- 2017	3
Etude de potentiel économique et commercial		ALES Agglomération	EPARECA	13 800€	33%	S1- 2017	1
Etude de mobilité sur le périmètre		ALES Agglomération	030/COMMUNAUTE AGGLO GRD ALES/24300028800015	50 000€	50%	S2- 2017	3

Annexe 11: Plan de situation des opérations pré conventionnées



RESSOURCERIE

Identité du maître d'ouvrage : Alès Agglomération

Coût total : 1 795 000€

Plan de financement :

Alès Agglomération :	359 000 € (20%)
Europe :	650 000 € (36%)
Département :	179 500 € (10%)
Région :	179 500 € (10%)
ANRU :	427 000 € (24%)

Description précise de l'opération :

Compte tenu de la situation économique du bassin alésien, de son taux de chômage de 17% et des difficultés de qualifications des demandeurs d'emploi du bassin, l'agglomération souhaite :

- développer l'activité du secteur de l'Economie Sociale et Solidaire,
- poursuivre son effort en faveur du développement durable,
- créer une ZA dédiée au secteur de l'Economie Sociale et Solidaire en lien avec des démarches de développement durable.

La première phase d'activité sera la mise en place d'une ressourcerie gérée par le secteur de l'ESS. Cette démarche est étayée par une phase d'expérimentation de 2 ans menée avec une structure de l'ESS sur le développement de l'activité ressourcerie.

La communauté de communes Alès agglomération souhaite amplifier et développer cette expérimentation en créant un pôle territorial de coopération économique (PTCE), et en s'inscrivant dans la création d'une filière nouvelle sur le réemploi et s'appuyant sur des entreprises du bassin dont les entreprises de l'économie sociale et solidaire dans le secteur du développement durable.

Pour ce faire, la première initiative dans ce sens serait de consolider le fonctionnement de la ressourcerie et de développer, conformément à ce qui était énoncé dans l'étude, les collectes à domicile sur Alès Agglomération.

Le coût de fonctionnement de cette ressourcerie sera amélioré grâce une meilleure gestion lié aux coûts de personnel en insertion puisque la ressourcerie sera portée par une structure de l'ESS. La collectivité versera une subvention de fonctionnement à la structure porteuse de ce projet. ce versement est compensé par le tonnage recyclé qui n'est plus facturé à 100 euros la tonne.

Présentation de l'action

- Achat de terrain, construction des infrastructures, mise en place d'une ingénierie de projet, sensibilisation des acteurs de l'ESS tant au niveau local que régional.
- Consolidation de la Ressourcerie en développant les collectes à domicile sur Alès Agglomération
- Installation de la Ressourcerie dans la zone d'activités dédiée à l'ESS. La Ressourcerie sera adossée à la future construction de la nouvelle déchetterie sur ce site (7 000m²).
- Elaboration et mise en place avec des centres de formations partenaires, de formations en lien avec ce secteur d'activités (technicien du réemploi.....)

- Mise en synergie des acteurs de l'économie sociale et solidaire prêts à s'installer sur la zone d'activités pour générer une dynamique globale de développement.

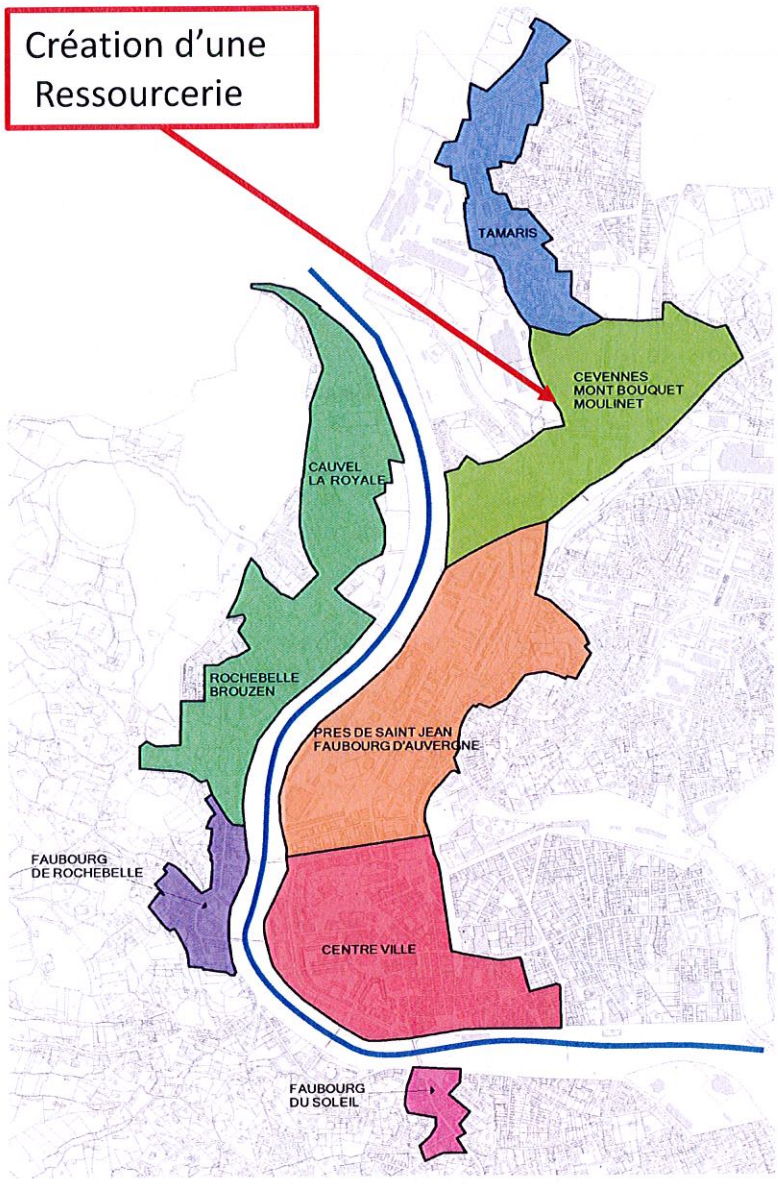
La Ressourcerie se définit autour de :

5 activités :

- La collecte des déchets encombrants ménagers ou de déchets industriels banals, en préservant leur état, afin de pouvoir envisager une valorisation par réemploi,
- La valorisation à travers le tri, le nettoyage, la réparation d'objets collectés dans les flux de déchets, afin de leur rendre toute leur valeur, ou encore à travers le démantèlement et la dépollution des objets non réutilisables afin de les recycler dans les filières adéquates,
- La revente d'objets afin d'assurer une part de ressources propres et d'offrir les biens revalorisés à faible prix
- La sensibilisation des usagers, des citoyens et des consommateurs aux problèmes d'environnement et de gestion des déchets.
- La formation des publics éloignés de l'emploi

3 axes d'intervention :

- Economique
- Environnemental
- Social



AMENAGEMENT DE LA MAISON DE PROJET

Identité du maître d'ouvrage : Alès Agglomération

Coût total : 252 715€

Plan de financement :
Alès Agglomération : 52 715 € (21%)
ETAT (FSIPL) : 125 000 € (49%)
ANRU : 75 000 € (30%)

Description précise de l'opération :

L'opération a pour objet l'aménagement d'une maison de projet au premier étage de l'espace jeune des Près Saint Jean.
En complément de la dynamique de concertation mis en place dans le Contrat de Ville par le biais des Conseils Citoyens et dans laquelle la cellule opérationnelle de renouvellement urbain sera fortement associée, il est prévu la création d'une maison de projet.

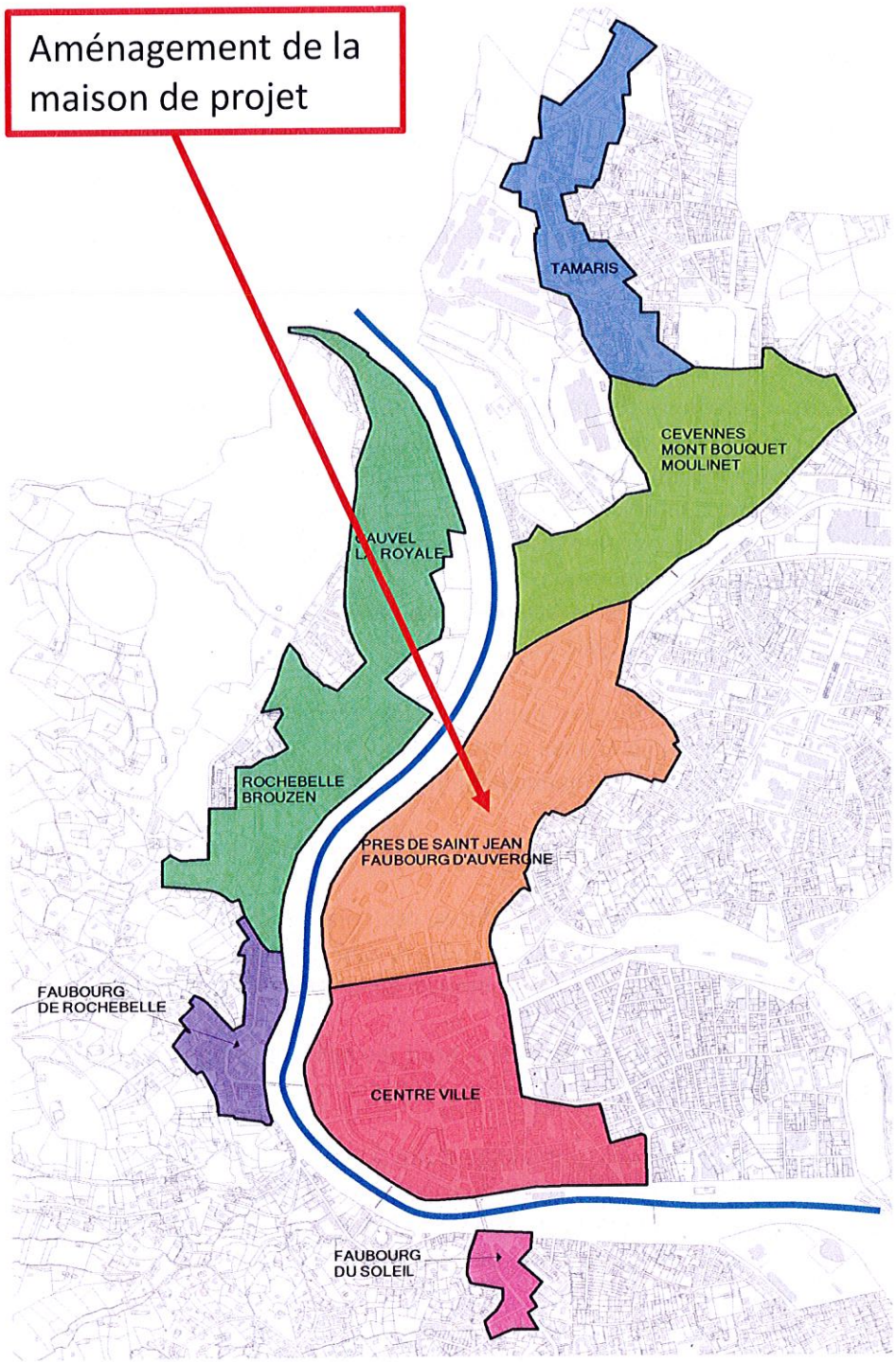
Cette maison du projet sera ouverte dans les locaux disponibles de l'Espace Jeunes des Près Saint Jean.
Dans cette maison du projet, trois personnes (un représentant de la communauté d'agglomération, un représentant du bailleur, un représentant du service de la politique de la ville) renseigneront, lors de permanences, quiconque viendra les interroger sur le contenu et le calendrier des opérations d'aménagement urbain, de relogement, d'intervention sur le bâti, d'actions d'accompagnement.
Un registre d'observations sera ouvert dans cette maison du projet où seront exposés les plans et informations diverses sur le déroulement des opérations.
Les remarques, réserves, suggestions formulées verbalement ou par écrit par les visiteurs seront transmises aux responsables des projets pour analyse et réponse.

Chaque opération sera présentée lors de réunions publiques qui, selon l'audience attendue, se dérouleront dans la Maison du projet ou un lieu mieux adapté. Lors de ces réunions, les participants seront invités à débattre du projet. Les projets d'aménagement de proximité pourront faire l'objet d'une co-construction au sein de la maison du projet.
Pour apprécier les changements intervenus dans la gestion urbaine de proximité la Maison du projet renouvellera périodiquement les diagnostics en marchant.
Dans les secteurs objet d'interventions urbaines plus diffuses, les conseils citoyens se réuniront régulièrement pour faire le point des changements intervenus, ils apprécieront, en particulier en renouvelant les diagnostics en marchant, les résultats obtenus en matière d'amélioration de la gestion urbaine de proximité.
Participant à ces démarches, Logis Cévenols les intensifiera, pour les opérations dont il est maître d'ouvrage, à l'intention de ses locataires, selon le processus de concertation mis en place depuis plusieurs années.
Il organisera des réunions de travail par ensemble immobilier, voire par immeuble, avec un panel de locataires volontaires afin de recueillir leurs attentes et leurs suggestions.
Il accompagnera les habitants, comme il le fait depuis 2007, par petites unités de gestion afin de convenir ensemble, sur le terrain, d'améliorations de la gestion de proximité du bailleur, l'un des volets de la gestion urbaine de proximité.

Ces démarches de concertation et de co-construction seront complétées par des actions d'information touchant un public plus large (articles de presse, journal d'Alès, Agglomération, dépliant...).
La Maison du Projet aura également pour vocation d'accueillir la Maison de l'Europe. Par ce biais et cette mutualisation, ce lieu deviendra un lieu d'information sur l'ensemble des dispositifs et financements que met en oeuvre l'Europe en direction des populations concernées par la Politique de la Ville.

Description des travaux :

- reprise de l'étanchéité de la toiture,
- création d'un ascenseur,
- remise en peinture, création de cloison
- remise à niveau des différents réseaux,



Démolition de l'immeuble Maupassant

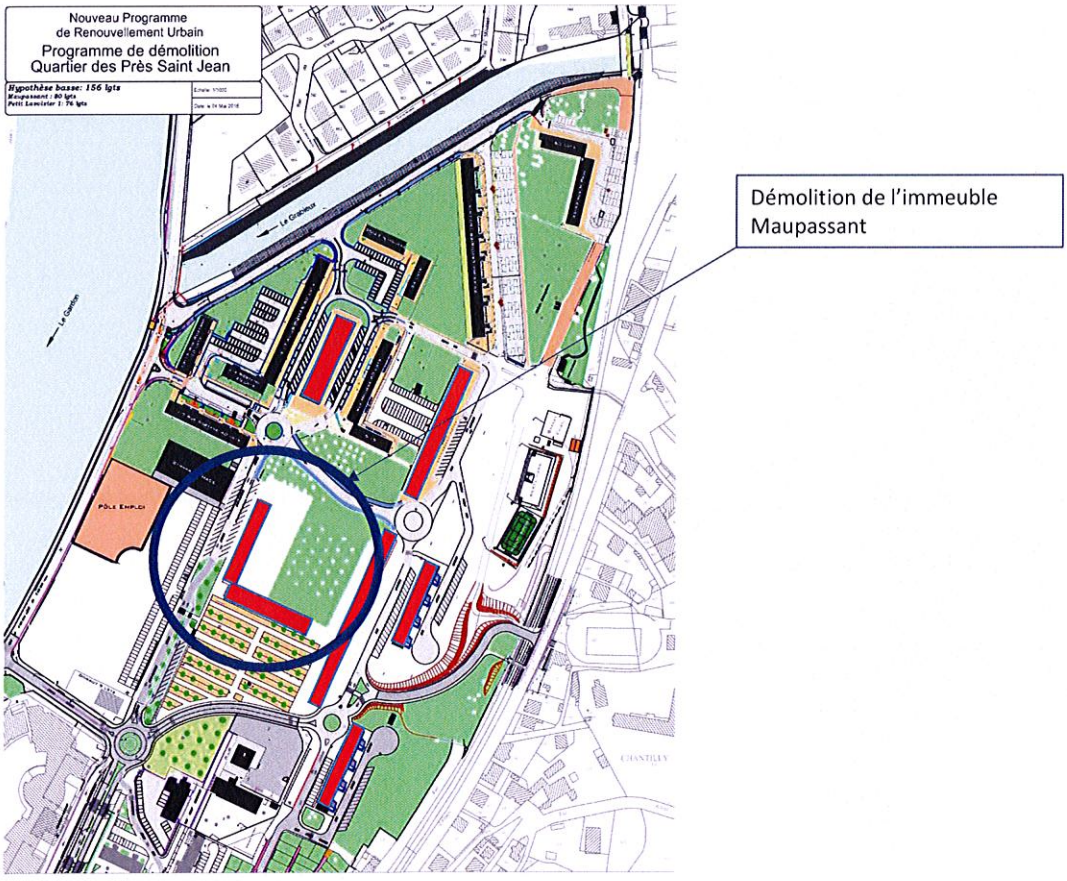
Identité du maître d'ouvrage : Logis Cévenols
Coût total : 596 833€
Plan de financement :
Logis Cévenols : 179 050 € (30%)
ANRU : 417 783 € (70%)
Description précise de l'opération :
Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.

Démolition de 80 logements :

- dont 66 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 70 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.
MOUS en accompagnement pour reloger 10 ménages.

L'estimation du foncier libéré par les démolitions est en cours. La participation financière de l'agence sera modulée en fonction des valorisations foncières intégrées aux bilans des démolitions lors de l'engagement financier des opérations.



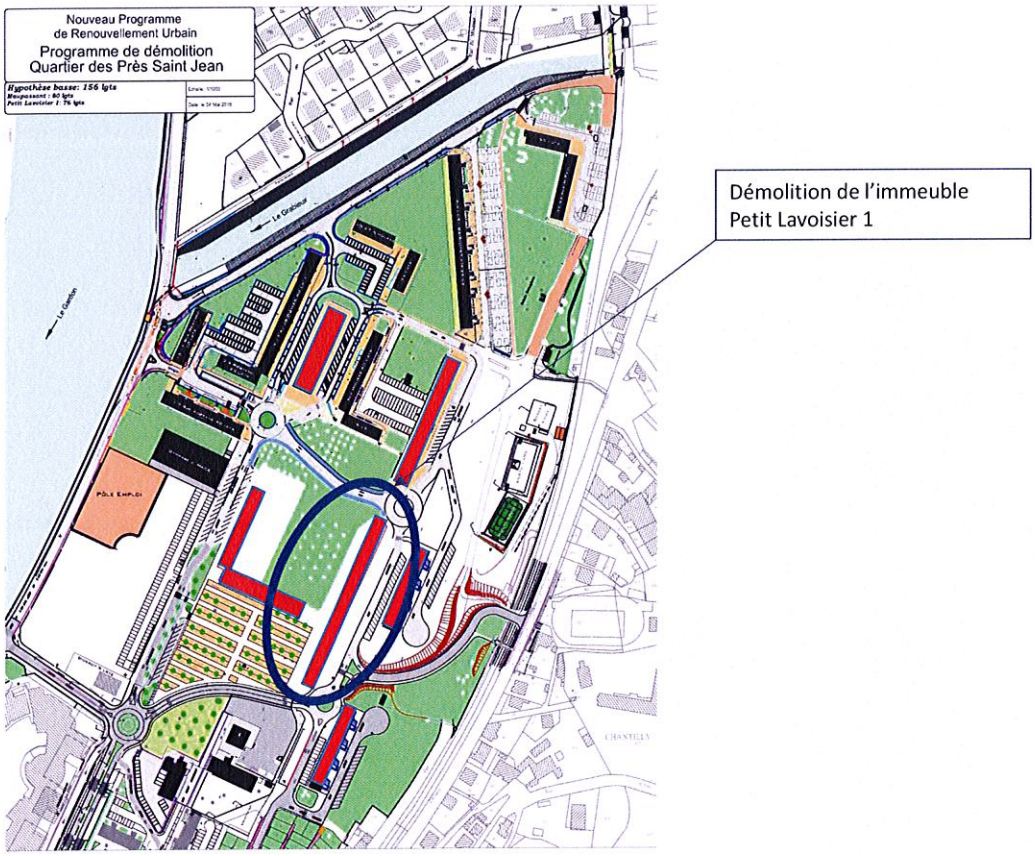
Démolition de l'immeuble Petit Lavoisier 1

Identité du maître d'ouvrage : Logis Cévenols
Coût total : 569 091€
Plan de financement :
Logis Cévenols : 170 727 € (30%)
ANRU : 398 364 € (70%)
Description précise de l'opération :
Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.

Démolition de 76 logements :
- dont 62 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 67 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.
MOUS en accompagnement pour reloger 9 ménages.

L'estimation du foncier libéré par les démolitions est en cours. La participation financière de l'agence sera modulée en fonction des valorisations foncières intégrées aux bilans des démolitions lors de l'engagement financier des opérations.



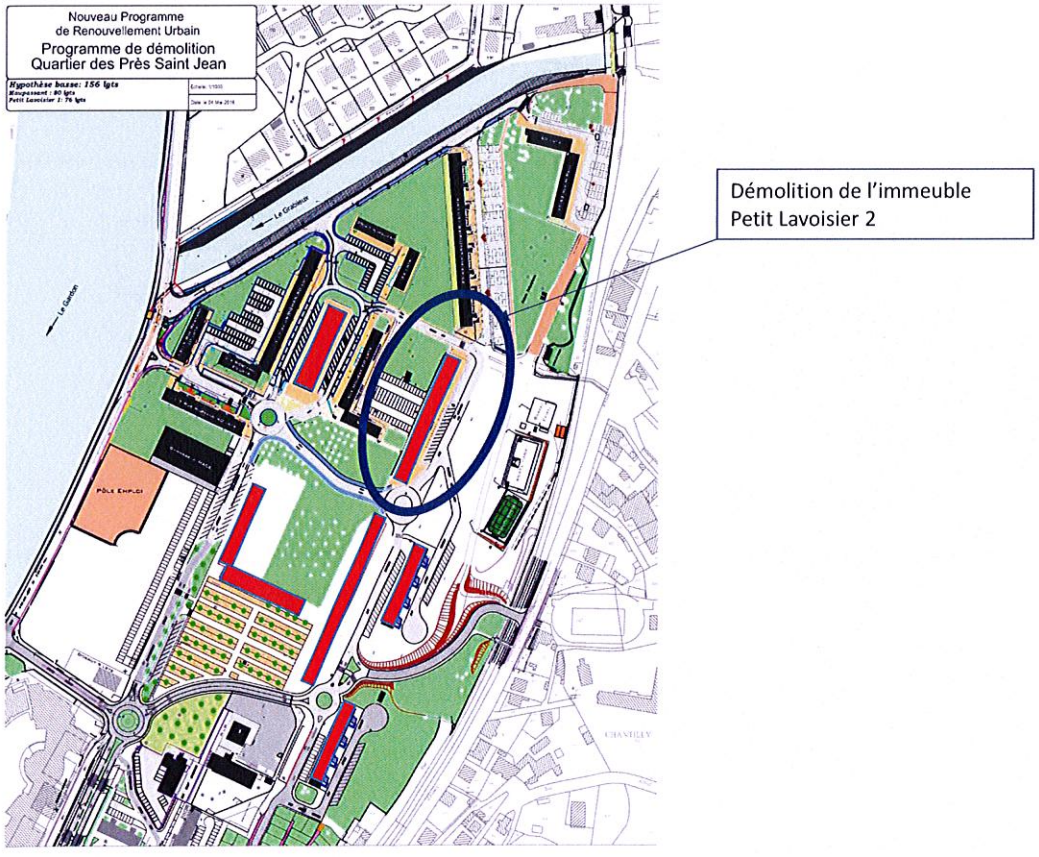
Démolition de l'immeuble Petit Lavoisier 2

Identité du maître d'ouvrage : Logis Cévenols
Coût total : 485 125 €
Plan de financement :
Logis Cévenols : 145 537 € (30%)
ANRU : 339 587 € (70%)
Description précise de l'opération :
Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.

Démolition de 60 logements :
- dont 37 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 44 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.
MOUS en accompagnement pour reloger 16 ménages.

L'estimation du foncier libéré par les démolitions est en cours. La participation financière de l'agence sera modulée en fonction des valorisations foncières intégrées aux bilans des démolitions lors de l'engagement financier des opérations.



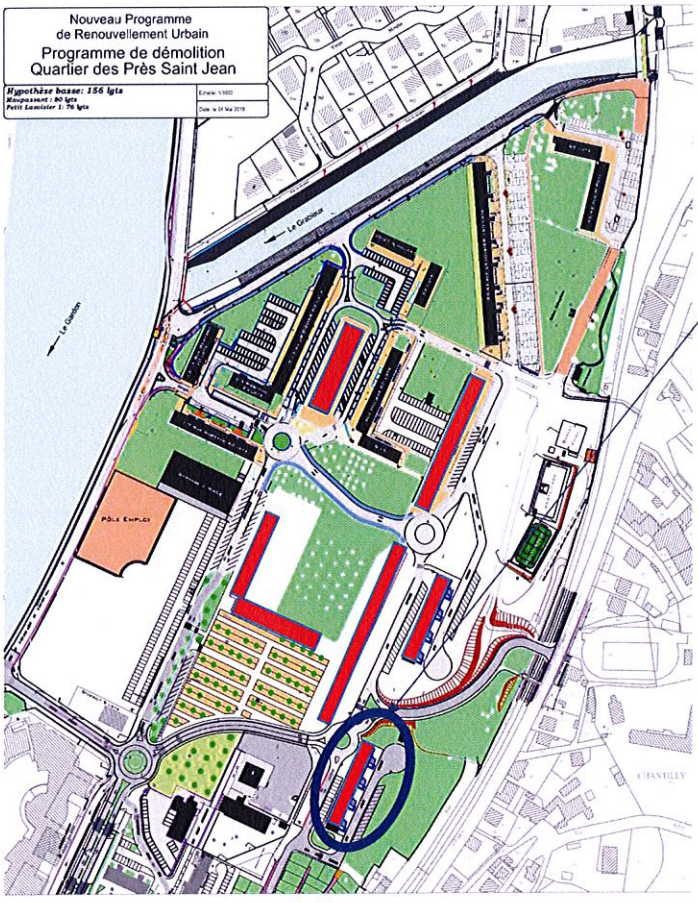
Démolition de l'immeuble Chénier Sud

Identité du maître d'ouvrage : Logis Cévenols
Coût total : 949 781 €
Plan de financement :
Logis Cévenols : 284 934 € (30%)
ANRU : 664 847 € (70%)
Description précise de l'opération :
Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.

Démolition de 75 logements :
- dont 30 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 36 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.
MOUS en accompagnement pour reloger 39 ménages.

L'estimation du foncier libéré par les démolitions est en cours. La participation financière de l'agence sera modulée en fonction des valorisations foncières intégrées aux bilans des démolitions lors de l'engagement financier des opérations.



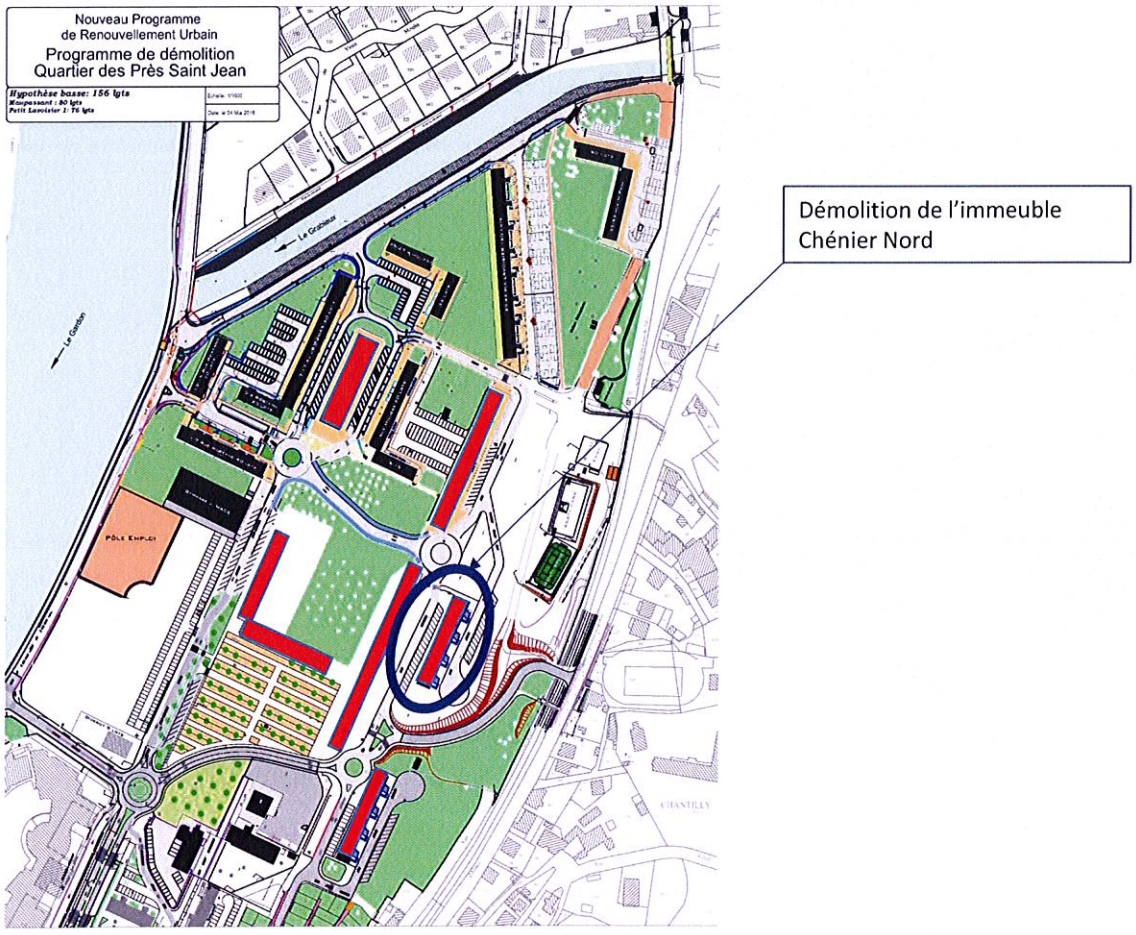
Démolition de l'immeuble Chénier Nord

Identité du maître d'ouvrage : Logis Cévenols
Coût total : 880 066 €
Plan de financement :
Logis Cévenols : 264 020 € (30%)
ANRU : 616 047 € (70%)
Description précise de l'opération :
Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.

Démolition de 71 logements :
- dont 40 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 43 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.

MOUS en accompagnement pour reloger 28 ménages.
L'estimation du foncier libéré par les démolitions est en cours. La participation financière de l'agence sera modulée en fonction des valorisations foncières intégrées aux bilans des démolitions lors de l'engagement financier des opérations.



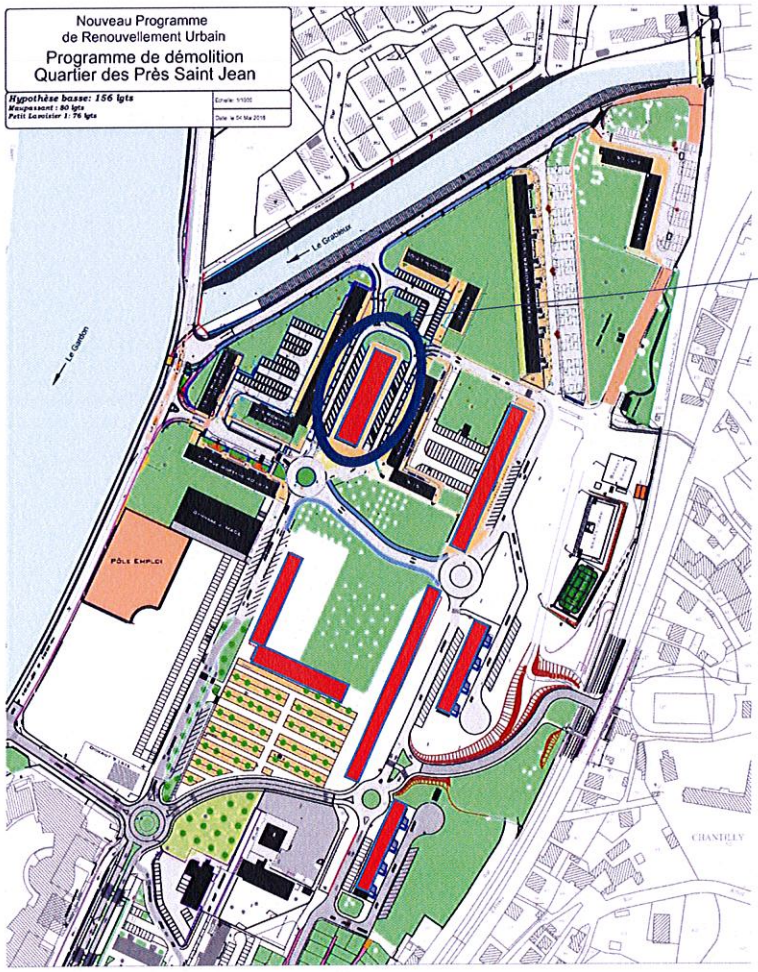
Démolition de l'immeuble SACIVA

(AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE)

Identité du maître d'ouvrage : Logis Cévenols
Coût total : 1 388 946 €
Description précise de l'opération :
Démolition de 12 logements :

- dont 6 logements vacants au 01/07/2015,
- dont 6 logements vacants au 31/05/2016

Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain.
MOUS en accompagnement pour reloger 6 ménages.
Suppression de 850 m² de surface commerciale appartenant à 80% à Logis Cévenols, les 20% restants appartiennent à deux bailleurs privés et sont à priori loués.
Sur la part de Logis Cévenols, 50 % sont à ce jour vacant. La part occupée se répartie sur 6 baux commerciaux.



L'estimation du foncier libéré par les démolitions est en cours. La participation financière de l'agence sera modulée en fonction des valorisations foncières intégrées aux bilans des démolitions lors de l'engagement financier des opérations.

Données à transférer dans le protocole de préfiguration ou la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain

Transférer la ligne d'opération concernée dans le tableau du protocole de préfiguration indiqué à l'article 10 relatif (A titre exceptionnel) aux opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration ou dans le tableau de la convention pluriannuelle indiqué à l'article 9.1.1.2 relatif aux opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru

Transfert vers le texte du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en année	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
Démolition de l'immeuble Maupassant	Démolition de logements locatifs sociaux	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	596 832,94	70%	417 783,06			3	30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle

Transfert vers le texte de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Démolition de l'immeuble Maupassant		30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	596 832,94	70%			6

Données à transférer dans le protocole de préfiguration ou la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain

Transférer la ligne d'opération concernée dans le tableau du protocole de préfiguration indiqué à l'article 10 relatif (A titre exceptionnel) aux opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration ou dans le tableau de la convention pluriannuelle indiqué à l'article 9.1.1.2 relatif aux opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru

Transfert vers le texte du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en année	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
Démolition de l'immeuble Petit Lavoisier 1	Démolition de logements locatifs sociaux	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	569 091,29	70%	398 363,91			3	30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle

Transfert vers le texte de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Démolition de l'immeuble Petit Lavoisier 1		30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	569 091,29	70%			6

Données à transférer dans le protocole de préfiguration ou la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain

Transférer la ligne d'opération concernée dans le tableau du protocole de préfiguration indiqué à l'article 10 relatif (A titre exceptionnel) aux opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration ou dans le tableau de la convention pluriannuelle indiqué à l'article 9.1.1.2 relatif aux opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru

Transfert vers le texte du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en année	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
Démolition de l'immeuble Petit Lavoisier 2	Démolition de logements locatifs sociaux	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	485 124,71	70%	339 587,30			3	30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle

Transfert vers le texte de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Démolition de l'immeuble Petit Lavoisier 2		30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	485 124,71	70%			6

Données à transférer dans le protocole de préfiguration ou la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain

Transférer la ligne d'opération concernée dans le tableau du protocole de préfiguration indiqué à l'article 10 relatif (A titre exceptionnel) aux opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration ou dans le tableau de la convention pluriannuelle indiqué à l'article 9.1.1.2 relatif aux opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru

Transfert vers le texte du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en année	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
Démolition de l'immeuble Chénier Sud	Démolition de logements locatifs sociaux	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	949 781,14	70%	664 846,80			4	30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle

Transfert vers le texte de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Démolition de l'immeuble Chénier Sud		30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	949 781,14	70%			8

Données à transférer dans le protocole de préfiguration ou la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain

Transférer la ligne d'opération concernée dans le tableau du protocole de préfiguration indiqué à l'article 10 relatif (A titre exceptionnel) aux opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration ou dans le tableau de la convention pluriannuelle indiqué à l'article 9.1.1.2 relatif aux opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru

Transfert vers le texte du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en année	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
Démolition de l'immeuble Chénier Nord	Démolition de logements locatifs sociaux	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	880 066,46	70%	616 046,52			4	30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle

Transfert vers le texte de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Démolition de l'immeuble Chénier Nord		30007 Alès 6030001 Cauvel - La Royale - Rochebelle	30 LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES	880 066,46	70%			8

Alès Agglomération

Annexe n°12

Programme de Renouvellement Urbain
d'Alès Agglomération



Rapport complémentaire au protocole de préfiguration NPNRU

Sommaire

Introduction au nouveau programme de renouvellement urbain d'Alès 5

Présentation générale du territoire 9

1 - Les territoires du Pays Cévennes, d'Alès Agglomération et d'Alès 9
2 - Dynamiques de développement 12
3 - Orientations de développement territorial 13
4 - Alès Agglomération, un territoire ancré dans la politique de la ville 17
5 - Bilan du PRU 18

Les enjeux pour la commune 21

1 - Conforter la fonction de Ville centre 21
2 - Répondre aux besoins des plus fragiles 22
3 - Attirer une population nouvelle pour rééquilibrer la démographie 23

Le diagnostic des secteurs du QPV 27

1 - Secteur de Tamaris 30
2 - Le secteur des Cévennes, Mont Bouquet, Moulinet 33
3 - Le secteur des Prés Saint-Jean et du Faubourg d'Auvergne 36
4 - Le centre-ville 40
5 - Le Faubourg du Soleil 44
6 - Les Faubourgs de Rochebelle Brouzen et Cauvel - La Royale 47
Le Gardon d'Alès, lien structurant au cœur du quartier prioritaire 52

La vocation du quartier à 15 ans 53

Les orientations stratégiques 57

Cohérence avec le pilier « Habitat et cadre de vie » du contrat de ville 57
1 - Etendre le centre-ville 58
2 - Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain 59
3 - Faciliter la mobilité 60
4 - Rénover et adapter l'habitat, lutter contre l'habitat indigne 63
5 - Dédensifier parfois l'habitat, le diversifier souvent, et veiller aux équilibres de peuplement 64
6 - Diversifier les fonctions et renforcer la structure commerciale 66
7 - Contribuer à la transition énergétique 69
8. Renforcer la gestion urbaine de proximité 69
9 - Développer une concertation en continu avec les habitants 71

Les objectifs opérationnels 75

Programme de travail à réaliser au titre du protocole 91

Etudes réalisées 91
Etudes à lancer en 2015-2016 92
Autres actions d'investissement à engager dans le cadre du protocole 107

Annexe : cartes des équipements publics d'Alès agglomération 115

Annexe : Ratios financiers 124

Introduction au nouveau programme de renouvellement urbain d'Alès

À travers le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Alès agglomération et la ville d'Alès entendent poursuivre avec l'ANRU leur politique de renouvellement urbain, en posant le premier jalon pour les 10 prochaines années.

Le territoire Alésien connaît depuis plusieurs décennies **une profonde mutation**, mais aussi **un regain de dynamisme** porté par **une volonté politique sans faille**. Alès n'en demeure pas moins **l'une des villes les plus pauvres de France**, dont les populations précarisées sont concentrées dans l'ensemble du quartier prioritaire.

C'est la raison pour laquelle le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sera décisif pour poursuivre la transformation et la requalification de la ville.

C'est aussi pourquoi **il doit porter sur l'ensemble du quartier prioritaire**, dans une vision systémique où les enjeux concernent à la fois le parc social et le parc privé.

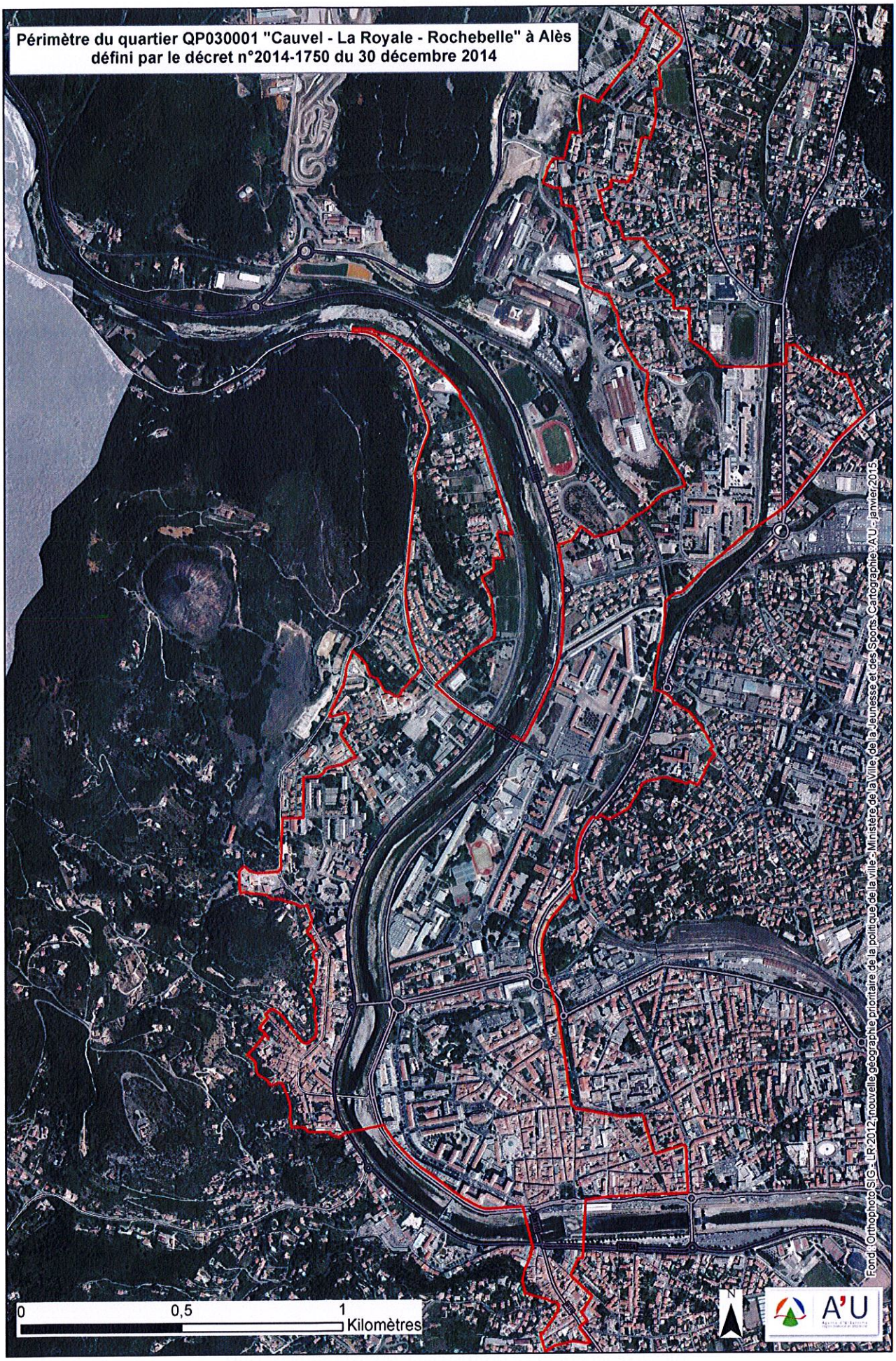
Ce programme contribuera ainsi aux axes stratégiques majeurs du projet urbain Alésien :

- **l'élargissement d'un centre-ville dynamique et attractif ;**
- **de nouvelles échelles pour les grands ensembles, Prés saint Jean et Cévennes ;**
- **la reconquête des faubourgs anciens.**

Territoire de la politique de la ville depuis plus de 20 ans, Alès agglomération a été particulièrement vigilant, à travers l'élaboration de son contrat de ville, à faire preuve **d'exemplarité en termes de participation citoyenne** à l'élaboration du projet. Cette démarche de co-construction, concrétisée par des mois de concertation, est appelée à s'amplifier, à travers la mise en place des conseils citoyens mais aussi de **la maison du projet, dont le lieu est déjà retenu** au cœur des près Saint-Jean.

Le nouveau Programme de Renouvellement Urbain s'inscrira dans **le prolongement du Programme ANRU1,** qui bien que limité à un «cœur de projet» **a incontestablement permis d'améliorer les quartiers des près Saint-Jean et des Cévennes**, et en particulier **d'en apaiser les tensions sociales**.

À travers **le NPRU**, Alès prolongera **l'action entreprise sur ces quartiers**, en veillant particulièrement à **leur intégration à la ville**, à **la diversification des fonctions** et aux **équilibres de peuplement**.


Périmètre du quartier QP030001 "Cauvel - La Royale - Rochebelle" à Alès
défini par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014
0
0,5
1
Kilomètres
N
A'U
Fond : Orthophoto SIG - LR 2012, nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville - Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, Cartographie : A'U - janvier 2015

Alès veut également, à travers ce nouveau programme, mettre en œuvre **la requalification et le renouvellement urbain des secteurs d'habitat privé dégradés**, notamment **les faubourgs anciens**, dont l'évolution préoccupante est **une réelle menace pour les équilibres de l'agglomération**. Dans ces secteurs, comme dans les quartiers d'habitat social, la recherche de diversité (habitat, fonctions urbaines), la lutte contre l'habitat dégradé et le développement des équipements et des services à la population, seront au cœur de la démarche, en étroite concertation avec les habitants.

Le **Gardon**, qui relie physiquement les secteurs du quartier prioritaire, sera **le lien structurant du projet**, à partir duquel seront mises en oeuvre des opérations de requalification urbaine et d'aménagement, qui embelliront le quartier, concourront à la fierté de ses habitants et leur procureront des aménités, comme le fait par exemple, depuis plusieurs années, l'opération emblématique d'« Alès plage ».

Le rapport qui suit développe successivement :

- la présentation générale du territoire ;
- les enjeux pour la commune ;
- les orientations stratégiques du projet ;
- les objectifs opérationnels ;
- le programme de travail à réaliser au titre du protocole.

Il comporte **deux cartes de synthèse** qui présentent :

- le fonctionnement urbain et la situation du quartier prioritaire au sein de l'agglomération ;
- la stratégie urbaine d'intervention.

La conduite de projet ainsi que le plan de financement détaillé des actions inscrites dans le protocole de préfiguration font l'objet de documents à part.

Le présent rapport fait l'objet d'**annexes** qui approfondissent les thèmes suivants :

- le bilan du PRU 1 ;
- les enjeux d'intervention sur le parc privé et les copropriétés ;
- les enjeux d'intervention sur le faubourg de Rochebelle ;
- les enjeux d'intervention sur le faubourg du Soleil ;
- les principes des interventions sur les Près Saint-Jean et les Cévennes (quartiers « ANRU 1 ») ;
- l'état du parc social sur Alès agglomération, la ville d'Alès le QPV.

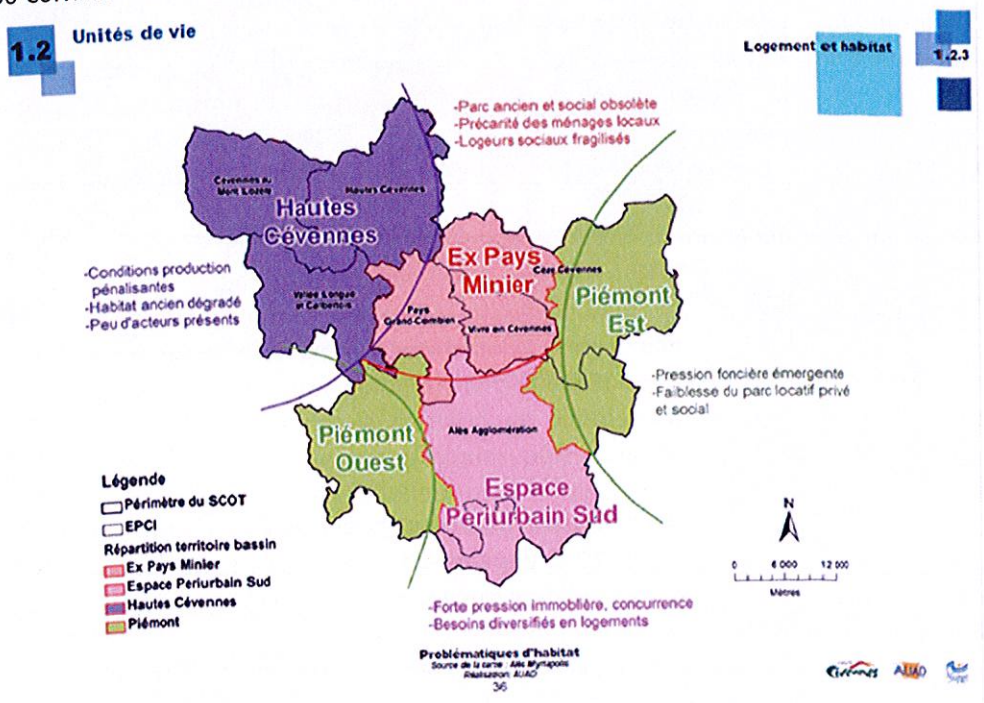
Présentation générale du territoire

1 - Les territoires du Pays Cévennes, d'Alès Agglomération et d'Alès

Le Pays Cévennes et Alès Agglomération

Alès est la ville centre d'un vaste territoire, le Pays Cévennes, localisé entre le bassin méditerranéen et le massif central, en retrait des grands axes de circulation.

Ce territoire s'étend dans le Gard et la Lozère, sur 1 800 km² et compte une population de 150 000 habitants inégalement répartis sur le territoire au sein de 7 EPCI dont le plus peuplé, Alès Agglomération, compte plus de 100 000 habitants et 50 communes.



Source : SCOT Pays Cévennes

>L'habitat

Alès dont les quartiers présentent des densités très variables et dont l'espace est limité voire contraint, s'est engagée dans un processus de développement urbain qui s'appuie sur la valorisation du foncier disponible, la densification de l'urbanisation, la rénovation des logements anciens ou vétustes et la mise sur le marché des logements vacants.

Alès affiche également dans son PLU la volonté de travailler à la diversification du parc immobilier pour l'adapter aux besoins des populations très diverses dans leur composition, leurs revenus et leur âge, ainsi que sa volonté de travailler sur la restructuration des espaces urbains stratégiques qui contribuent à « faire la ville ».

Pour conduire sa politique de l'habitat Alès Agglomération, s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (le 3ème), et est signataire d'une convention de délégation des aides à la pierre.

>L'emploi

Depuis les dernières décennies Alès a vécu d'importantes mutations économiques signifiées notamment par une augmentation croissante du secteur tertiaire.

Le PLU fixe pour objectif de renforcer et valoriser le potentiel économique des activités existantes (secteur tertiaire, industries et services aux entreprises, tourisme, artisanat) et de développer de nouvelles filières à partir des atouts locaux et notamment le savoir-faire et la culture industrielle.

>Les déplacements

Afin de répondre aux besoins de déplacement, question centrale pour apprécier la qualité de vie sur un territoire, Alès a pour objectif d'organiser les déplacements au sein de la commune comme à l'intérieur d'Alès Agglomération et vers l'extérieur, et d'être accessible à un plus grand nombre.

Le traitement des déplacements passe ainsi par l'amélioration de la desserte routière et accès aux espaces urbanisés, le désenclavement des quartiers (via l'amélioration des mobilités inter-quartier et inter-urbaines) et le développement mixte des différents modes de déplacement suivant les échelles géographiques (voiture, transport en commun, modes doux).

Par ailleurs, le développement des communications numériques et l'équipement numérique revêtent un enjeu majeur pour ces territoires.

>L'offre culturelle et de loisirs

L'offre culturelle et de loisirs constitue un important vecteur d'attractivité et de cohésion sociale. Elle participe pleinement à la qualité du cadre de vie et à l'animation des territoires et peut également engager le développement d'une économie locale créatrice d'emplois.

Alès souhaite mettre en avant et valoriser l'offre culturelle et de loisirs de qualité dont elle est dotée, et développer ou maintenir les équipements culturels et les lieux de diffusion de création dans les centralités urbaines comme dans les quartiers.

>La santé

Alès est le centre de services majeurs d'Alès Agglomération en matière de santé publique. Avec le nouvel hôpital et la nouvelle clinique, cette place va se renforcer entre Nîmes et Montpellier.

Il est ainsi important pour le territoire de contribuer à la pérennité et à la structuration de l'accès aux soins sur Alès et plus largement Alès Agglomération via les pôles de centralités secondaires.

4 - Alès Agglomération, un territoire ancré dans la politique de la ville

Dans les années 1960, les premiers grands ensembles HLM ont été érigés sur Alès, et, dès les années 1980, deux quartiers d'Alès sont intégrés dans la géographie prioritaire au travers les dispositifs DSQ (Développement Social des Quartiers) : les Cévennes et les Près Saint Jean.

De 1994 à 2000, 12 communes du bassin alésien sont concernées par le Programme d'Aménagement Concerté du territoire (PACTE Urbain), qui devient Contrat de ville, en 2000, et auquel succédera en 2007, le Contrat Urbain de Cohésion sociale de l'agglomération du Grand Alès qui fut reconduit jusqu'en 2014.

En 2015, avec la réforme de la géographie prioritaire de la Politique de la ville, Alès Agglomération compte deux quartiers prioritaires, l'un sur Anduze, le quartier «centre-ville », l'autre, sur Alès, sous l'appellation « Cauvel-La Royale-Rochebelle », appellation réductrice puisque le périmètre du quartier prioritaire recouvre tout ou partie de plusieurs quartiers d'Alès : Tamaris, Cévennes-Mont Bouquet- Moulinet, Prés Saint Jean-Faubourg d'Auvergne, centre-ville,Faubourg du Soleil, Faubourgs de Rochebelle-Brouzen et Cauvel-La Royale (arrêté du 30 Décembre 2014).

Sur Alès, le quartier prioritaire de la politique de la ville a été qualifié, en outre , de quartier d'intérêt national par l'ANRU dans son Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), sous la dénomination de « Prés Saint Jean-Cévennes», du nom des deux Zones Urbaines Sensibles sur lesquelles des Projets de Rénovation Urbaine ont été engagés dans le cadre d'une convention conclue avec l'ANRU. Un bilan détaillé de ces projets figure en annexe et est résumé ci-dessous.

Pour éviter toute ambigüité nous retiendrons le nom de Quartier Prioritaire d'Alès pour ce QPV.

Territoire politique de la ville depuis plus de 20 ans, Alès Agglomération est particulièrement vigilant à faire preuve d'exemplarité en termes de participation citoyenne à l'élaboration du projet urbain, mais également dans la prise en compte des dimensions économiques et sociales dans la rénovation des quartiers prioritaires, de manière à créer une réelle dynamique citoyenne, resserrer le lien social et créer un réseau entre professionnels, habitants et acteurs institutionnels du territoire.

5 - Bilan du PRU

Bien que limité à un « cœur de projet », le Projet de Renouvellement Urbain complété par divers avenants et engagé sur les grands ensembles de Prés Saint Jean et des Cévennes ont incontestablement permis d'améliorer ces quartiers qui **offrent aujourd'hui une image propre et soignée, ouverte et apaisée**.

Les réhabilitations des immeubles d'habitations ont **amélioré le confort des logements, la fonctionnalité des parties communes, l'aspect des façades**.
Les espaces extérieurs sont ordonnés, les équipements et locaux associatifs neufs ou rénovés sont accueillants et génèrent en complément aux divers désenclavements routiers, du mouvement, **des apports de population de l'extérieur.** Ainsi ces quartiers sont apaisés. Les incendies de conteneurs à ordures, courants par le passé, sont maintenant exceptionnels.

Les Prés Saint-Jean où se rendaient déjà, le dimanche, jour de marché, des habitants de tous les quartiers d'Alès et de sa périphérie, **sont maintenant également fréquentés en semaine par d'autres Alésiens que les résidents**, qui sont attirés par les activités et services offerts dans les équipements et locaux associatifs mais aussi dans les locaux de Pôle Emploi qui y a transféré récemment ses bureaux.

Et, comme en témoignent les résultats des dernières enquêtes de satisfaction réalisées par Logis Cévenols auprès des locataires, **les habitants reconnaissent bien les progrès réalisés** : la progression du pourcentage de locataires satisfaits a été particulièrement sensible sur les ensembles situés en ZUS (Prés Saint Jean et Cévennes) passant de 67,60% en 2007 à 82,20% en 2013, alors qu'il progressait de 84,80% à 90,50% hors ZUS et de 77,80% à 88% sur l'ensemble du parc.

Les relogements se sont opérés pour 44% sur les ensembles objet de rénovation urbaine, conformément aux vœux exprimés par les ménages à reloger. Ceux-ci restent donc **très attachés à leurs quartiers**, d'autant qu'ils espèrent que la dynamique enclenchée par cette première phase de rénovation sera maintenue dans le projet à venir.

Les caractéristiques de l'occupation de ces grands ensembles n'ont cependant pas évolué depuis le lancement du programme de renouvellement urbain. **Les évolutions attendues ne peuvent que s'inscrire dans la durée**, avec de nouvelles dé-densifications et de nouvelles constructions dans des quartiers qui auront changé « d'image », et selon les principes qui seront affichés dans la convention de mixité sociale.

Dans cette perspective de mixité, la reconstitution du parc a constitué une **formidable opportunité de construire des logements locatifs sociaux dans des quartiers qui en comptaient peu.**
Des résidents ont pu retrouver une activité, Alès Agglomération et Logis Cévenols ont pu offrir de nouveaux services, pour répondre plus rapidement, et de manière coordonnée, aux demandes des habitants en matière de services urbains ou d'entretien et de maintenance d'espaces publics ou d'immeubles.

Ces améliorations notables doivent être maintenues et développées dans le temps. Aujourd'hui, seules des activités associatives, le service public de l'emploi et quelques commerces excentrés se sont installés au Près saint Jean. Les aménagements d'espace attendent la croissance de la végétation et la fin des travaux de résidentialisation. **Le potentiel du quartier doit être valorisé par de nouvelles actions** déclinées par les grandes lignes tracées en 2013, dans une étude stratégique décrite par ailleurs.

Une étude de même nature reste à entreprendre sur les Cévennes, pour définir les orientations d'un projet que la collectivité et le bailleur souhaitent voir inscrit, comme celui de Prés Saint Jean, au NPNRU.

Les améliorations constatées sur ces deux quartiers, fruits d'opérations limitées à un « cœur de projet », **méritent en effet d'être amplifiées par la réalisation de projets plus ambitieux** pour consolider les premiers résultats, encore trop fragiles, parvenir à une réelle transformation de ces quartiers, et réussir leur intégration urbaine et sociale.

Les enjeux pour la commune

Au regard de sa situation géographique, urbaine, économique et sociale, Alès doit répondre à 3 enjeux majeurs :

- Conforter sa fonction de ville centre ;
- Répondre aux besoins des plus fragiles ;
- Attirer une population nouvelle pour rééquilibrer sa démographie.

1 - Conforter la fonction de Ville centre

Comme il a été rappelé plus haut, Alès a toujours rempli la fonction de ville centre. Mais les évolutions de mode de vie, avec l'accroissement de la mobilité, le développement du numérique, le goût, bien que déclinant, de la «rurbanité», sont autant de motifs de conforter la fonction de ville centre pour l'ensemble du Pays des Cévennes.

C'est pourquoi le SCOT du Pays Cévennes approuvé le 30 décembre 2013, préconise de **conforter et renforcer Alès** dans son positionnement de moteur du dynamisme économique et social de l'ensemble du territoire par le **renforcement de ses fonctions de ville centre.**

Pour y parvenir, il recommande :

- d'affirmer la présence des grandes fonctions métropolitaines, en particulier en matière d'économie, de santé, d'enseignement, de formation professionnelle, de culture, de loisirs et de commerces, notamment de commerces spécialisés ;
- de maintenir la densité et l'animation propres à une ville centre par le réinvestissement de l'espace urbain ;
- de favoriser la mobilisation du foncier mutable (friches, terrains faiblement bâtis), et la requalification des espaces publics ;
- de faciliter l'accessibilité de la ville centre par les transports publics ;
- de s'inscrire dans une démarche d'apaisement de la circulation automobile par des voies de contournement.

Le SCOT prescrit donc de :

- compléter les équipements et fonctions métropolitaines de la ville centre déjà existants (sous-préfecture, Hôpital, Théâtre doté d'une scène nationale, établissements d'enseignement dont l'école des Mines, commerces...) ;
- maintenir sa densité et son animation par le réinvestissement de l'espace urbain ;
- réaménager le quartier gare en cohérence avec ses fonctions urbaines et le développement de l'étoile ferroviaire d'Alès ;
- intégrer dans les documents d'urbanisme des orientations sur la requalification des entrées de ville d'Alès.

Le confortement d'Alès dans sa fonction historique de ville centre évitera que la population cévenole soit amenée à se rendre à Nîmes, dont l'accès depuis Alès par la route et le train s'améliorent, pour travailler, se cultiver, se distraire, se soigner...

A l'inverse, Alès doit s'appuyer sur ces dessertes améliorées pour attirer une population nouvelle.

2 - Répondre aux besoins des plus fragiles

Comme beaucoup de villes centre, Alès accueille la population la plus fragile de son agglomération. **Mais les difficultés des Alésiens sont sans doute plus fortes que celles de villes comparables** :

- le revenu médian déclaré par unité de consommation des Alésiens s'élevait à 14 338 € en 2011 (contre 17 293 dans le Gard),
- 40% seulement des ménages d'Alès sont imposés (contre 45% dans l'agglomération),
- 30% de la population a plus de 60 ans et 14% a 75 ans ou plus (contre 28% et 12% dans l'agglomération),
- 32% des ménages sont des familles monoparentales (contre 25% dans l'agglomération),
- 23% des personnes actives sont encore sans emploi, pourcentage qui s'est réduit quelque peu ces dernières années (contre 18% dans l'agglomération).

Alès présente aussi l'originalité de compter un parc de logements comportant de nombreux logements sociaux (30% des résidences principales) mais aussi un parc privé en partie indigne (taux de Résidences Principales Privées Potentiellement Indignes de 14% contre 11% dans le Gard).

En matière d'habitat sur Alès, il s'agit donc :

- de maintenir une offre à bas niveau de quittance, en requalifiant l'habitat ou en construisant des logements neufs avec des financements privilégiés mais aussi en maitrisant les charges, en particulier les dépenses de chauffage par des travaux d'économie d'énergie ;

- d'accélérer, à l'échelle du quartier, la diversification de l'habitat pour parvenir à une certaine mixité sociale et éviter la stigmatisation liée à l'adresse dont sont en particulier victimes les jeunes en recherche d'emplois ;
- d'offrir des logements adaptés, par leur typologie, leur conception et leur niveau d'équipements, aux diverses catégories de la population et en particulier aux personnes âgées.

Mais les besoins des plus fragiles ne se limitent pas aux questions de logement. Ils portent aussi sur l'emploi, les services, la santé...

Dans tous les cas, la mobilité des personnes est essentielle, et si les zones d'emploi, les équipements publics ou privés, les établissements de soins, sont bien présents sur Alès, ils doivent être accessibles par tous modes de transport, notamment les transports publics.

3 - Attirer une population nouvelle pour rééquilibrer la démographie

Depuis une quinzaine d'années **la courbe de croissance démographique s'est fort heureusement inversée** sous l'effet d'un solde migratoire positif.

La population permanente augmente régulièrement, mais faiblement et beaucoup moins que celle des communes avoisinantes et notamment celle des villages de la couronne Sud et Est du bassin Alésien. **La population d'Alès a tendance à vieillir**.

Chaque jour une population vient travailler à Alès et (ou) y satisfaire ses besoins auprès des services publics et privés. Alès doit attirer une population nouvelle, plus jeune, plus dynamique, avec un niveau de revenus plus élevé, pour lui permettre de mettre constamment à niveau ses équipements et services et satisfaire les exigences croissantes de sa population.

L'objectif fixé dans les documents de planification est d'atteindre une population de 60 000 habitants dans les 20 prochaines années.

Mais, comme le souligne le rapport de présentation du PLU approuvé le 24 Juin 2013, **une population nouvelle**, plus jeune et moins précarisée, ne s'installera à Alès que si elle y trouve non seulement **des emplois** (avec des emplois de haute technicité) mais aussi **un environnement urbain répondant à ses attentes**.

En matière d'activités économiques, Alès a connu depuis 20 ans une profonde mutation. Alors que l'essentiel de son activité se situait dans le secteur primaire (exploitation du charbon et des métaux) et secondaire (industrie de transformation des produits du secteur primaire), **il est maintenant résolument tourné vers le secteur tertiaire qui fournit plus de 84% des emplois**.

Le processus enclenché avec le « pôle mécanique » et le parc industriel scientifique et technologique est appelé à s'intensifier pour faire de la ville un pôle de technologie avancé. La présence de l'école des Mines et du plateau de formations techniques constitue un réel atout dans ce domaine.

En matière d'environnement et de fonctionnement urbain, Alès doit offrir des logements adaptés aux diverses catégories de population, un espace urbain harmonieux.

Or **le parc de logements est en partie obsolète** : alors que plus de 10% des logements sont inoccupés, 300 logements sont construits annuellement depuis 10 ans sur Alès. Les logements anciens n'offrent pas le niveau de confort et de performances énergétiques qu'exigent aujourd'hui les ménages, dont la composition variée oblige, en outre, à élargir l'offre.

L'espace urbain s'est urbanisé au gré des opportunités, il a été consommé sans mesure, sans souci de structuration.

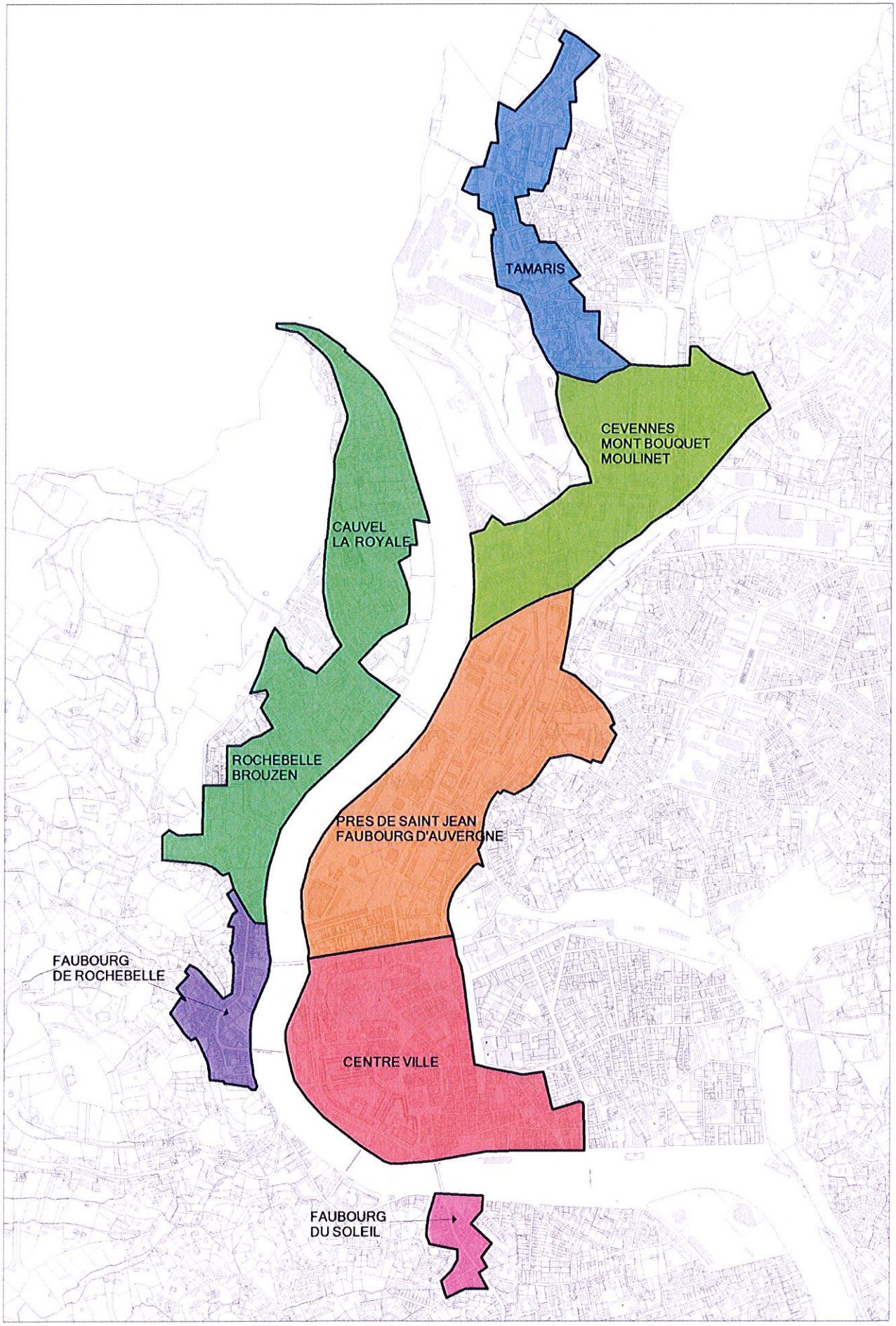
Fort du constat sur le développement urbain et des objectifs de qualification et rationalisation de production urbaine, le PLU a retenu l'option de reconquérir les espaces mal ou peu utilisés, de faire évoluer les quartiers sans pour autant nier leur identité, de restructurer le parc immobilier existant dans sa typologie et son niveau de confort.
De plus la population nouvelle, comme la population actuelle, est sensible aux conditions de desserte, à la présence d'équipements, de services, et à la qualité de la gestion urbaine de proximité assurant notamment propreté et sécurité.

Les conditions d'accessibilité à Alès ont été évoquées plus haut, mais à l'intérieur de la commune, la trame viaire, insuffisamment hiérarchisée, manque de lisibilité ; les modes de transports doux réclament davantage encore d'infrastructures adaptées, et la desserte en transports collectifs ne répond pas à toutes les demandes.

Quant aux équipements de proximité ils répondent globalement aux attentes de la population, puisque lors des « cafés citoyens » le seul besoin exprimé porte sur la création d'un équipement pour les jeunes.

A l'inverse, **des améliorations sont attendues en matière de gestion urbaine de proximité** et, à Alès comme ailleurs, les attentes sont fortes en matière de propreté, et surtout en matière de sécurité et de lutte contre les incivilités.

Enfin **la poursuite de la revalorisation des espaces urbains** doit s'intensifier et les atouts paysagers mis en valeur, en particulier le Gardon, élément majeur de structuration urbaine.


TAMARIS
CEVENNES
MONT BOUQUET
MOULINET
CAUVEL
LA ROYALE
ROCHEBELLE
BROUZEN
PRES DE SAINT JEAN
FAUBOURG D'AUVERGNE
FAUBOURG
DE ROCHEBELLE
CENTRE VILLE
FAUBOURG
DU SOLEIL

Le diagnostic des secteurs du QPV

Le quartier prioritaire de la politique de la ville englobe des secteurs bien différents et caractéristiques de l'histoire d'Alès :

- **un centre ancien** avec des immeubles d'habitation et des monuments qui constituent des fortes traces du passé et du rôle d'Alès en tant que centre historique du pays cévenol (édifices cultuels : temple, cathédrale...) ;
- **des faubourgs**, anciennes entrées de ville devenues, depuis, des entrées du centre-ville, qui ont accueilli une population ouvrière lorsqu'Alès était une ville de la sidérurgie et de la Mine ;
- **un centre-ville « rénové »** au début de la seconde partie du siècle dernier dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine qui a permis d'éradiquer des logements insalubres, mais avec une volumétrie des immeubles qui contraste nettement avec l'environnement ,qui impacte fortement le paysage urbain et « écrase » même des édifices cultuels anciens, témoignage fort du passé d'Alès ;
- **des grands ensembles de logements sociaux** au Nord du centre-ville dont la rénovation a été engagée avec le premier programme de l'ANRU, mais qui appellent des changements plus profonds ;
- **un secteur, celui de Tamaris**, théâtre d'une diversification progressive de l'habitat avec des petits immeubles de logements sociaux qui se sont implantés en fonction des disponibilités foncières, dans un quartier principalement composé de logements individuels qu'occupaient des ouvriers de la sidérurgie, sans organisation générale.

Pour répondre aux enjeux énoncés plus haut, le quartier prioritaire de la politique de la ville par son étendue (il couvre près du tiers de la superficie urbanisée d'Alès), sa population (plus de 14 000 habitants soit le tiers de la population d'Alès), sa densité de logements sociaux (plus de 80% du parc public social d'Alès et 70% des logements sociaux de l'agglomération), sa diversité, sa situation, apparaît comme un territoire majeur et les objectifs de développement local ne pourront être atteints sans les ressources dont il dispose.

Il correspond pratiquement à l'un des « corridors de renouvellement urbain » identifiés au PLU, et il est stratégique pour répondre à l'objectif du PLU *« d'élargir le centre-ville et de donner aux faubourgs les mêmes normes de constructibilité, pour leur permettre d'évoluer vers une forme urbaine plus affirmée et plus homogène avec celle du centre historique »*
Ce corridor se situe de part et d'autre du Gardon, élément de structuration urbaine particulièrement intéressant, le long duquel des façades urbaines pourraient s'affirmer sous réserve des contraintes d'inondabilité, certains des terrains proches du Gardon et du Grabieux, et notamment ceux des Prés-Saint-Jean et des Cévennes étant soumis à des restrictions d'urbanisation très strictes liées au PPRI.

1- Secteur de Tamaris

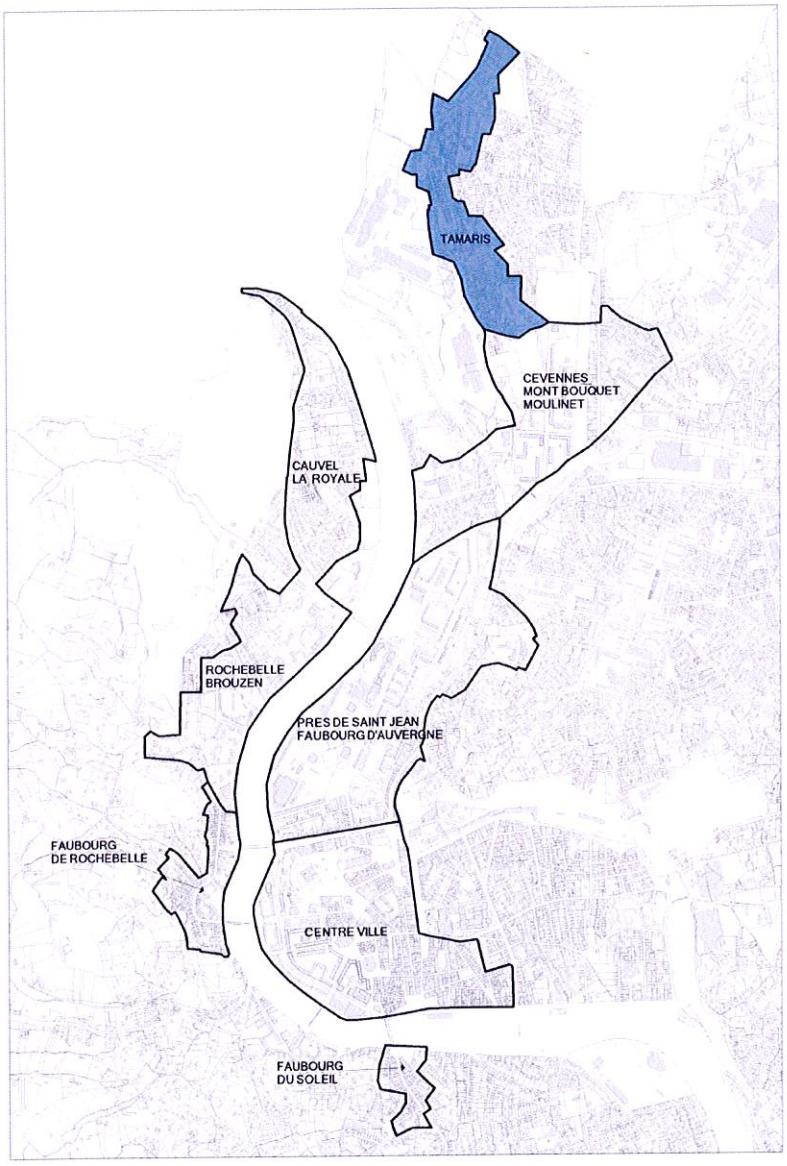


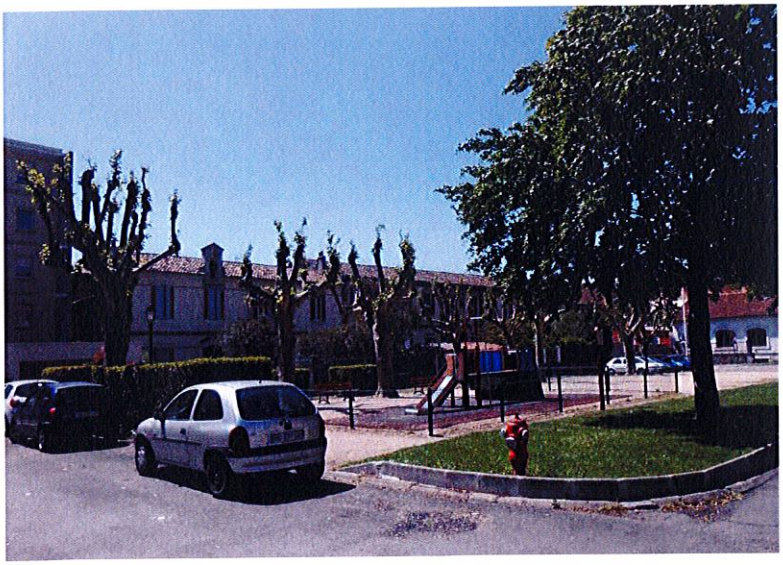
	Alès	Ensemble des IRIS impactés par le QPV	IRIS Tamaris
Population	*41 205*	*20 732*	*2 264*
Pourcentage de familles monoparentales	*23%*	*33,8%*	*27,7%*
Nombre de résidences principales (RP)	20 549	10 754	1 088
Pourcentage de RP antérieures à 1946			36%
Pourcentage de RP HLM	30%	48%	30%
Pourcentage de vacants	*10%*	*12%*	*9%*
Revenu médian par Unité de consommation	14 157		12 801
Pourcentage de population de 60 à 74 ans	*16%*	*13,8%*	*12,6%*
Pourcentage de population de 75 ans et +	*14,1%*	*14,2%*	*12,5%*
Pourcentage de population active occupée parmi les actifs de 15 à 64 ans	*77,2%*	*68,1%*	*82%*
Taux de logements de qualité médiocre*		18,9%	16%

*Source Majic2

Les valeurs en italique sont extraites des données fournies par Alès Agglomération, les autres données, hormis le taux de logements de qualité médiocre source Majic,qui ne porte par ailleurs que sur le QPV, sont des données INSEE, corrigées comme suit :

- les RP 2011 INSEE dans les IRIS impactés par le QPV ont été majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3mois au 31/12/2011 ;
- le pourcentage de logements sociaux dans les IRIS impactés par le QPV correspond au taux entre les logements locatifs sociaux selon atlas du logement social au 31/12/2011 et les RP 2011 INSEE majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3 mois au 31/12/2011.





Le faubourg de Tamaris, situé au Nord de la ville, comprend une zone d'habitat et un secteur industriel. La Ville y possède également une réserve foncière de 4 hectares. A l'Ouest du quartier d'habitation, et hors QPV, Tamaris présente un important secteur industriel en friches (anciennes forges).

La zone d'habitat, dont une petite partie seulement est incluse dans le QPV se présente comme une zone résidentielle où se mêlent des pavillons, souvent modestes, trace de l'époque industrielle, et des petits ensembles collectifs de logements sociaux qui se sont construits progressivement depuis.

L'ensemble est peu structuré et seul un hard discount crée une petite animation commerciale.

La reconstruction de la ville sur la ville, orientation principale du PLU, ne pourra être que très lente dans ce quartier, dans la mesure où une dynamique urbaine ne pourrait être initiée que par une mutation des terrains industriels, que personne ne souhaite, et qui en outre serait techniquement et financièrement délicate compte tenu de la pollution des sols, ou par valorisation des réserves foncières communales qui n'est pas d'actualité, la priorité étant donnée à la densification des quartiers les plus centraux.

Mais pour éviter que ce quartier qui abrite des populations modestes souffre d'un sentiment d'abandon progressif, il convient de veiller à maintenir les quelques services et commerces et à structurer l'espace urbain à l'occasion des petites opérations immobilières qui pourraient se réaliser au gré de rares opportunités foncières. Une OPAH pourrait également être utile, notamment pour l'amélioration thermique des constructions.

>En résumé, Tamaris

Atouts	Faiblesses
• Quartier tranquille	• Isolement • Espace peu qualifié • Absence de commerces
Opportunités	**Menaces**
• Proximité de la rocade Nord	• Abandon progressif

Enjeu majeur du secteur : maintenir la tranquillité de ce secteur sans l'abandonner.

2 - Le secteur des Cévennes, Mont Bouquet, Moulinet

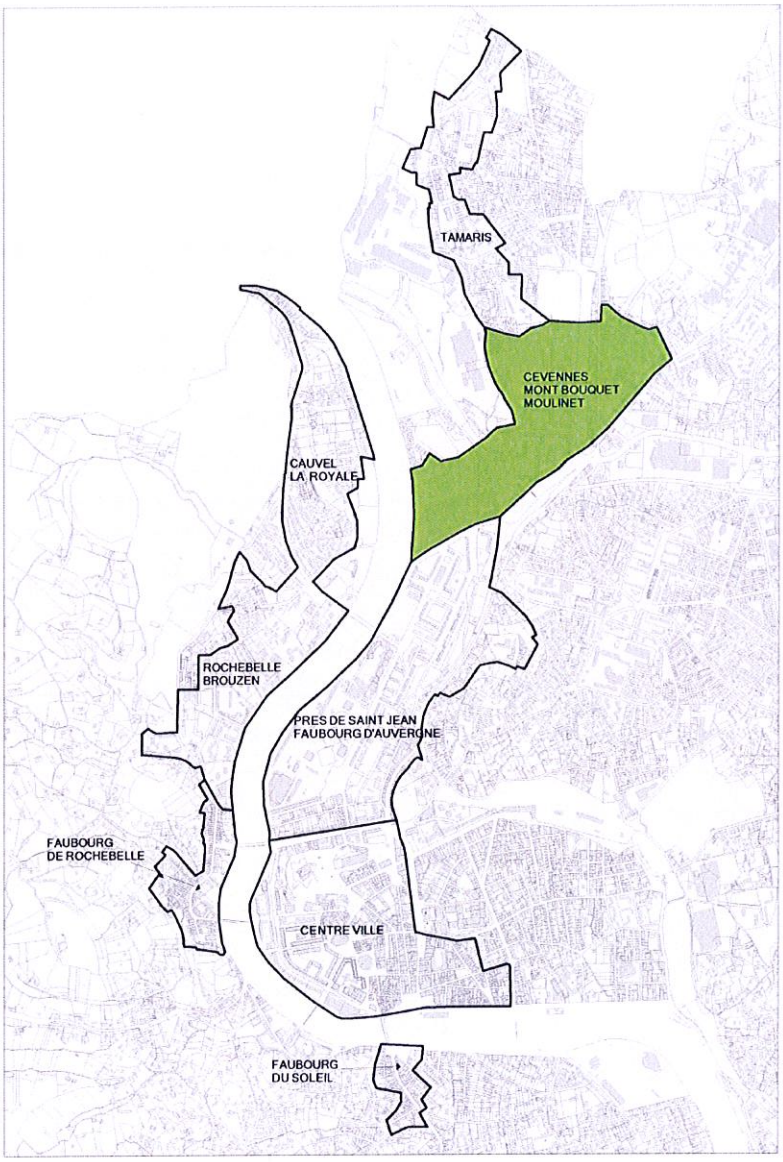


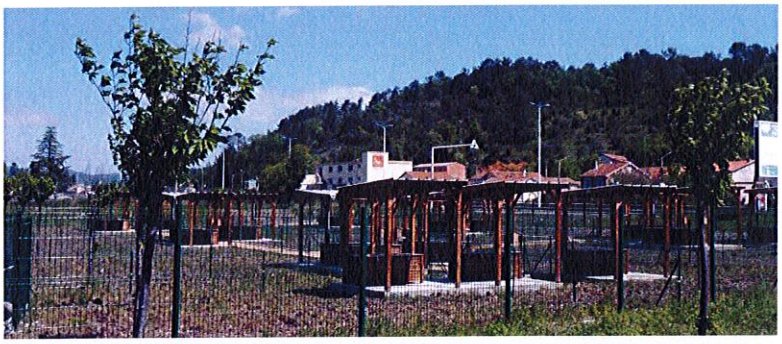
	Alès	Ensemble des IRIS impactés par le QPV	IRIS Cévennes
Population	*41 205*	*20 732*	*1 822*
Pourcentage de familles monoparentales	*23%*	*33,8%*	*37%*
Nombre de résidences principales (RP)	20 549	10 754	790
Pourcentage de RP antérieures à 1946			8%
Pourcentage de RP HLM	30%	48%	92%
Pourcentage de vacants	*10%*	*12%*	*13%*
Revenu médian par Unité de consommation	14 157		5 339
Pourcentage de population de 60 à 74 ans	*16%*	*13,8%*	*9%*
Pourcentage de population de 75 ans et +	*14,1%*	*14,2%*	*5,5%*
Pourcentage de population active occupée parmi les actifs de 15 à 64 ans	*77,2%*	*68,1%*	*51%*
Taux de logements de qualité médiocre*		18,9%	3%

**Source Majic*

Les valeurs en italique sont extraites des données fournies par Alès Agglomération, les autres données, hormis le taux de logements de qualité médiocre source Majic, qui ne porte par ailleurs que sur le QPV, sont des données INSEE, corrigées comme suit :

- les RP 2011 INSEE dans les IRIS impactés par le QPV ont été majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3 mois au 31/12/2011 ;
- le pourcentage de logements sociaux dans les IRIS impactés par le QPV correspond au taux entre les logements locatifs sociaux selon atlas du logement social au 31/12/2011 et les RP 2011 INSEE majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3mois au 31/12/2011.







Le quartier des Cévennes, avec ses 623 logements sociaux est, après les Prés Saint-Jean, le second grand ensemble HLM d'Alès et l'IRIS des Cévennes compte la population la plus pauvre d'Alès.

Ce quartier a bénéficié lui aussi de l'ANRU 1 qui a notamment permis de ramener le nombre de logements de 673 à 623, avant démolition d'une tour de 52 logements, démolition également prévue, mais qui n'a pu être réalisée à ce jour du fait d'un contentieux avec les deux commerçants installés en rez-de-chaussée .

Ce grand ensemble, construit en deux phases en 1962 et 1968, qui souffrait d'isolement entre le Grabieux à l'Est et au Sud et la voie ferrée à l'Ouest, a été ouvert, dans le cadre de l'ANRU 1, vers les quartiers de Bruèges, Clavières et la zone commerciale des Allemandes à l'Est par un ouvrage de franchissement sur le Grabieux, et vers le quartier de Tamaris au Nord par une voie qui traverse la cité.

Après leur réhabilitation dans le cadre de l'ANRU 1, les logements présentent un bon niveau de confort et, à l'inverse de ceux des Prés Saint-Jean, sont spacieux.

Si ce grand ensemble a été très sensiblement amélioré par les projets conduits jusqu'alors, il manque toujours d'attractivité : il reste à l'écart, ses espaces extérieurs sont mornes, la forme urbaine est pesante, rien n'invite à y pénétrer. Les risques d'inondation par le Grabieux créent en outre des contraintes fortes pour l'aménagement de ce secteur.

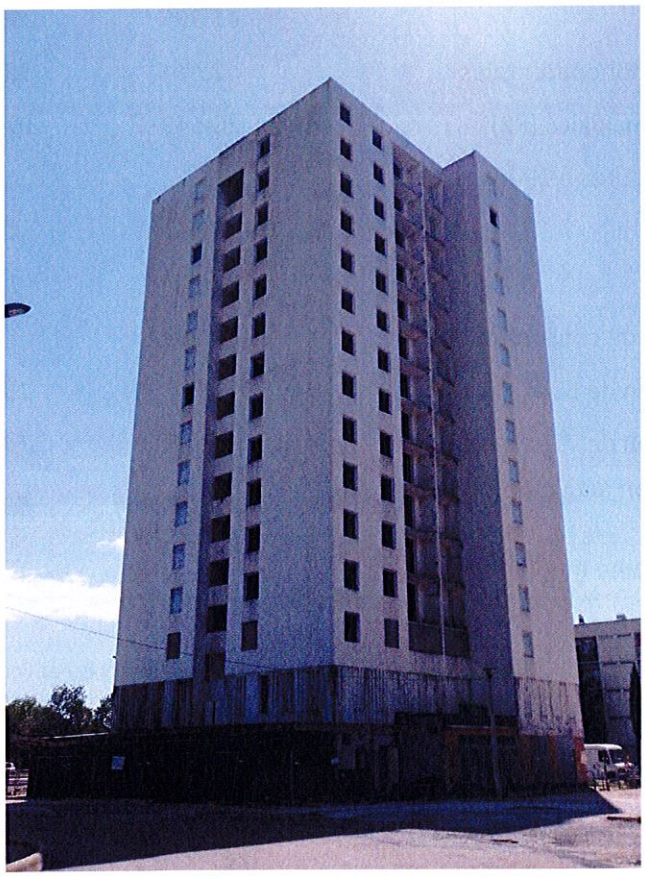
Mais certaines de ses caractéristiques actuelles pourraient se révéler des atouts en resituant cet ensemble dans un quartier plus vaste.

Le projet de création, sur un terrain surplombant les Cévennes, d'activités du secteur de l'Economie Sociale et Solidaire, de même que le devenir de la cité voisine de Mont Bouquet, constituent l'opportunité d'une réflexion sur un territoire élargi.

>En résumé, les Cévennes Mont Bouquet Moulinet

Atouts	Faiblesses
• Qualité des logements réhabilités • Bilan Anru • Sentiments d'appartenance	• + bilan Anru • Concentration ethnique
Opportunités	**Menaces**
• Implantation, à proximité immédiate, d'activités pourvoyeuses d'emplois (ressourcerie) • Possibilité de dévier une ligne de bus au cœur du quartier	• Repli communautaire sur l'ensemble immobilier des Cévennes

Enjeu majeur du secteur : Rompre l'effet de masse en prenant en compte le tissu environnant.



3 - Le secteur des Prés Saint-Jean et du Faubourg d'Auvergne

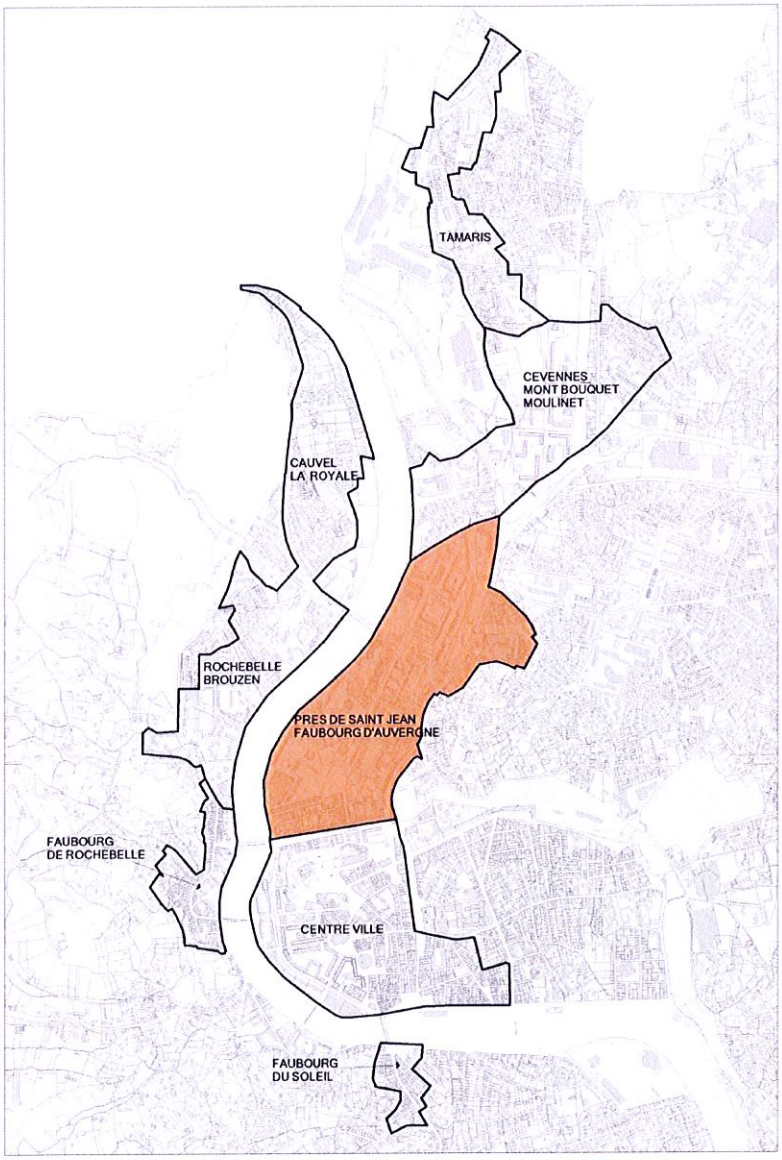


	Alès	Ensemble des IRIS impactés par le QPV	IRIS Prés Saint-Jean
Population	*41 205*	*20 732*	*2 835*
Pourcentage de familles monoparentales	*23%*	*33,8%*	*38,9%*
Nombre de résidences principales (RP)	20 549	10 754	1 545
Pourcentage de RP antérieures à 1946			8%
Pourcentage de RP HLM	30%	48%	88%
Pourcentage de vacants	*10%*	*12%*	*19%*
Revenu médian par Unité de consommation	14 157		5 522
Pourcentage de population de 60 à 74 ans	*16%*	*13,8%*	*10,4%*
Pourcentage de population de 75 ans et +	*14,1%*	*14,2%*	*10,9%*
Pourcentage de population active occupée parmi les actifs de 15 à 64 ans	*77,2%*	*68,1%*	*55%*
Taux de logements de qualité médiocre*		18,9%	64%

**Source Majic2*

Les valeurs en italique sont extraites des données fournies par Alès Agglomération, les autres données, hormis le taux de logements de qualité médiocre source Majic, qui ne porte par ailleurs que sur le QPV, sont des données INSEE, corrigées comme suit :

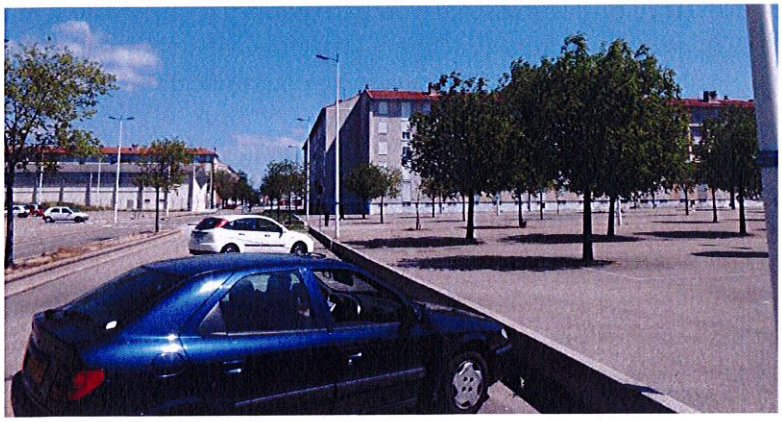
- les RP 2011 INSEE dans les IRIS impactés par le QPV ont été majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3 mois au 31/12/2011 ;
- le pourcentage de logements sociaux dans les IRIS impactés par le QPV correspond au taux entre les logements locatifs sociaux selon atlas du logement social au 31/12/2011 et les RP 2011 INSEE majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3mois au 31/12/2011.



Le quartier des Près Saint-Jean est l'un des trois grands quartiers d'habitat social de l'agglomération alésienne, avec le centre-ville (secteur « rénovation ») et le quartier des Cévennes. Il a été le premier construit entre 1958 et 1963 afin de permettre le relogement des habitants du secteur à rénover du centre-ville. L'emplacement retenu était un pré, situé à proximité immédiate du centre historique, mais inondable. Cette inondabilité s'est concrétisée lors de la crue catastrophique de 2002, à l'issue de laquelle la condamnation des rez-de-chaussée a été engagée.

L'îlot IRIS, qui recoupe approximativement le quartier des Prés Saint-Jean comptait, en 2011, 1589 logements, dont 374 logements vacants, une vacance essentiellement provoquée par le bailleur social Logis Cévenols, en cohérence avec le projet de renouvellement urbain.

Le quartier compte 1 300 logements sociaux (sur les 1 560 d'origine), les autres logements correspondant à quelques secteurs pavillonnaires sur les franges du quartier d'habitat social, et au faubourg d'Auvergne, entrée de ville historique en provenance de Florac et Saint-Ambroix.



L'IRIS « Prés Saint-Jean » est, avec les Cévennes, le quartier le plus pauvre d'Alès et de son agglomération, avec un revenu médian par unité de consommation de 5 522€ (contre par exemple 12 466€ pour l'IRIS « Grand rue Jean Moulin – Rénovation »). Il compte une part importante de population vieillissante.

La problématique et les enjeux des Prés Saint-Jean sont bien connus, puisque le quartier, avec celui des Cévennes, a fait l'objet d'un premier programme de rénovation urbaine.
Avec initialement 1962 logements (dont 1512 logements sociaux) construits entre 1958 et 1962, malgré ses atouts (proximité avec le centre-ville, marché dominical avec une zone de chalandise débordant très largement le quartier, nombreux

établissements scolaires, quelques commerce de proximité), le quartier était confronté à de nombreux disfonctionnements urbains : un réseau de voies très rectilignes avec peu de maillage, source d'insécurité, des espaces extérieurs sans usages véritablement définis, l'absence d'espaces publics fédérateurs nuisant à l'affirmation du quartier, des unités résidentielles trop importantes et trop regroupées contribuant à transmettre une image négative du quartier.

Face à ce constat, les objectifs affichés du programme ANRU 1 étaient :

- de réduire la vulnérabilité face aux inondations en recalibrant les cours d'eaux et en neutralisant les logements en rez-de-chaussée ;
- de clarifier la trame viaire et ses connexions aux quartiers voisins, en démolissant une partie de quelques immeubles ;
- de réhabiliter et reconfigurer les équipements ;
- d'aménager les espaces extérieurs et d'améliorer la qualité urbaine ;
- de résidentialiser et réhabiliter le parc de logements sociaux.



Le programme, d'ampleur modeste, s'est traduit par des opérations de déconstruction et de désenclavement au centre du quartier, la suppression des logements en rez de chaussée ainsi que par la réhabilitation et la résidentialisation de la plus grosse part du parc social.
Le bilan de cette intervention (analysé en annexe) est jugé positif, tant au plan local que national. Il ne s'agissait néanmoins que d'une première étape.

Afin de poursuivre l'intervention, et dans une perspective à long terme, la ville a donc engagé avec l'appui de l'ANRU, en 2013, une étude prospective sur le « devenir des Prés Saint-Jean ».

Cette étude a proposé, au vu de l'obsolescence du bâti (normes « Cités Million ») et de la vulnérabilité du quartier au risque inondation, un renouvellement total du parc social à terme, associé à une diversification et une forte dédensification.

Le NPRU qui s'engage s'appuiera sur les acquis du premier programme et les préconisations de cette étude pour engager une nouvelle tranche de renouvellement du quartier sur deux secteurs prioritaires :

- la partie Sud, avec l'enjeu d'ouvrir et de greffer le quartier sur le centre-ville, et d'étendre la dynamique de celui-ci sur les Prés Saint-Jean, dans le prolongement du projet emblématique de la place des Martyrs (Multiplexe). L'intervention sur ce secteur intègrera notamment le faubourg d'Auvergne ;
- la partie centrale, dans la continuité du premier PRU, afin de poursuivre le désenclavement, le renouvellement urbain (profond changement d'image à travers la démolition de deux groupes importants, Maupassant et Chénier), et la diversification de l'habitat et des fonctions urbaines.

Le renouvellement de la partie centrale, associé à la restructuration du lycée Jean Baptiste Dumas (démolition des deux barres), participera également à la recomposition de la façade urbaine sur le Gardon.

La mise en œuvre effective de l'intervention sur ces deux secteurs pendant les 10 années du NPRU nécessitera l'approfondissement des préconisations de l'étude urbaine ainsi que la mise en œuvre de modalités opérationnelles adaptées : concession d'aménagement, maîtrise d'œuvre urbaine.

En résumé, les Prés Saint-Jean

Atouts	Faiblesses
• Proximité du centre-ville • Résultats positifs du PRUI • Désenclavement et desserte améliorée • Equipements scolaires, sportifs et socio-culturels • Loyers très modérés • Marché dominical dynamique • Etude urbaine prospective	• Quartier Inondable • Habitat social à 100% • Obsolescence du bâti • Connotation urbaine (barres, espaces déstructurés) • Population précarisée et vieillissante
Opportunités	**Menaces**
• Projets urbains structurants à proximité (place des Martyrs, éco-quartier), ouverture sur le centre-ville • Recomposition du cœur du quartier et diversification • Requalification de la façade urbaine et ouverture sur le Gardon	• Rejet, abandon du quartier • Déshérence des espaces publics, friche • Déliquescence du centre commercial • Dysfonctionnements sociaux

Enjeu majeur du secteur : Dédensifier et diversifier en s'intégrant au centre ville.

4 - Le centre-ville



Alès centre-ville. Au premier plan, l'opération "Rénovation" des années 1960

	Alès	Ensemble des IRIS impactés par le QPV	IRIS centre-ville	IRIS Grande Rue Jean Moulin – Rénovation
Population	*41 205*	*20 732*	*2 932*	*3 204*
Pourcentage de familles monoparentales	*23%*	*33,8%*	*32,4%*	*38%*
Nombre de résidences principales (RP)	20549	10 754	1800	1845
Pourcentage de RP antérieures à 1946			53%	0%
Pourcentage de RP HLM	30%	48%	3 ,5%	78%
Pourcentage de vacants	*10%*	*12%*	*14%*	5%
Revenu médian par Unité de consommation	14157		13012	12466
Pourcentage de population de 60 à 74 ans	*16%*	*13,8%*	*13,7%*	*18,7%*
Pourcentage de population de 75 ans et +	*14,1%*	*14,2%*	*13,9%*	*22,3%*
Pourcentage de population active occupée parmi les actifs de 15 à 64 ans	*77,2%*	*68,1%*	*73,%*	*78%*
Taux de logements de qualité médiocre*		18,9%	15%	0%

**Source : Majic*

Les valeurs en italique sont extraites des données fournies par Alès Agglomération, les autres données, hormis le taux de logements de qualité médiocre source Majic, qui ne porte par ailleurs que sur le QPV, sont des données INSEE, corrigées comme suit :

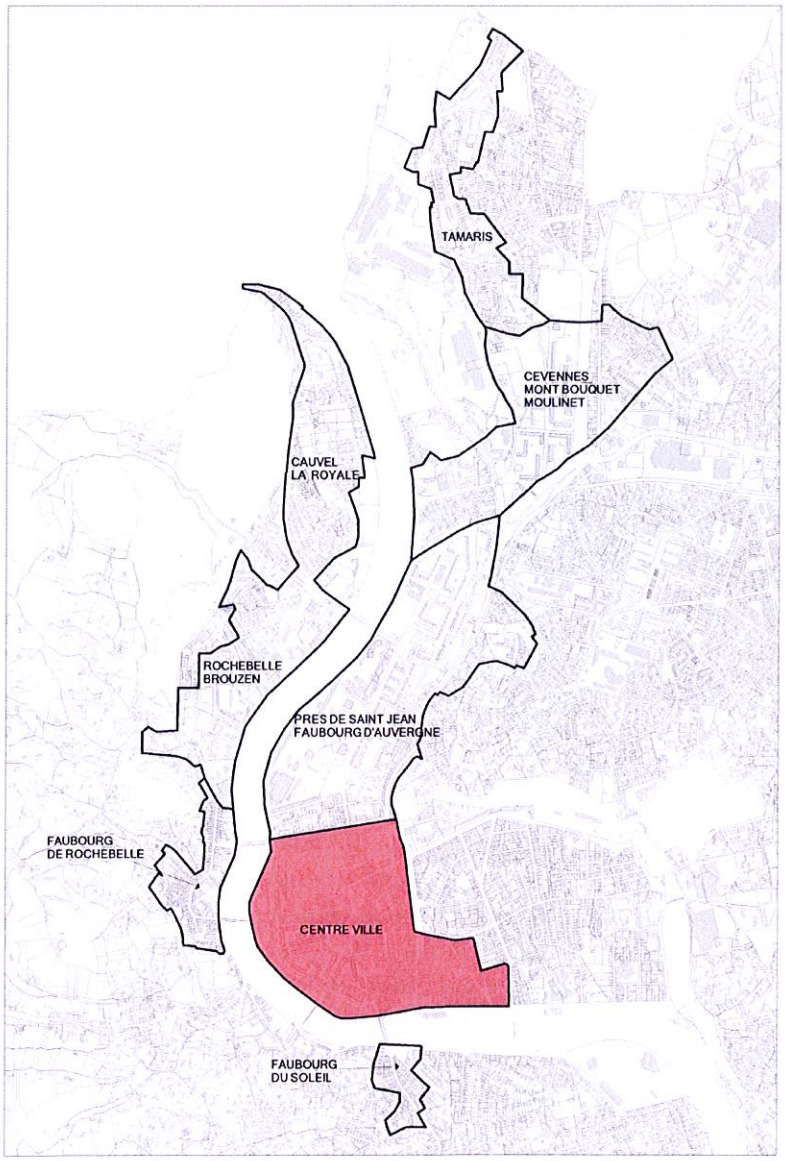
- les RP 2011 INSEE dans les IRIS impactés par le QPV ont été majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3mois au 31/12/2011 ;
- le pourcentage de logements sociaux dans les IRIS impactés par le QPV correspond au taux entre les logements locatifs sociaux selon atlas du logement social au 31/12/2011 et les RP 2011 INSEE majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3 mois au 31/12/2011.

Le centre-ville d'Alès, qui regroupe l'essentiel des pôles de centralité de l'agglomération, s'inscrit géographiquement dans la boucle du Gardon ; il peut être délimité au Nord par le quai Boissier de Sauvages (charnière avec le quartier des Prés Saint-Jean) et à l'Est par le boulevard Gambetta, au-delà duquel se développe un secteur essentiellement résidentiel.

Le centre-ville regroupe l'essentiel de l'armature commerçante traditionnelle de la ville ainsi que les principaux équipements administratifs et culturels :

- mairie, sous-préfecture, chambre de commerce, palais de justice, temple et cathédrale...
- Théâtre du Cratère (scène nationale), médiathèque, marché couvert, nouveau multiplexe ...

Ces fonctions, et notamment le commerce, restent dynamiques en raison de la vaste zone de chalandise de la ville.

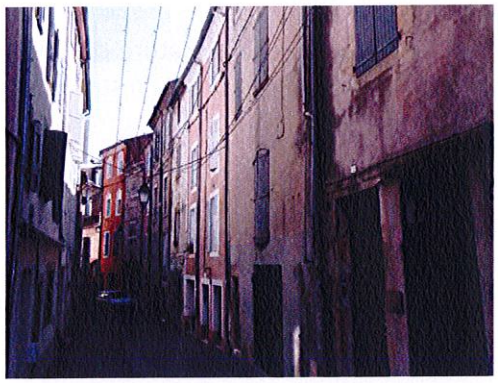


L'une des particularités du centre-ville d'Alès est d'avoir fait l'objet dans les années 1960 d'une vaste opération de rénovation urbaine dans sa partie Ouest, sur la rive du Gardon. Cette opération s'est traduite par la démolition totale du parc ancien (il ne reste plus qu'un seul logement construit avant 1946 dans l'IRIS « Grand rue Jean Moulin »), et la reconstruction de barres caractéristiques des années 60 qui impactent fortement l'image de la ville à partir du Gardon et des axes de communication qui le bordent. Les logements reconstruits sont essentiellement des logements locatifs sociaux (63% des logements de l'IRIS « Grand rue Jean Moulin - Rénovation ») et quelques copropriétés, au bord de la rivière.

Le quartier prioritaire du contrat de ville englobe approximativement ce centre-ville, et peut se caractériser statistiquement à travers les deux îlots IRIS « Centre-ville » (qui couvre la partie ancienne) et « Grand rue - Jean Moulin - Rénovation » (partie rénovée).

Le projet de la ville et de l'agglomération consiste essentiellement à renforcer l'attractivité du centre-ville et à étendre spatialement sa dynamique, notamment en direction des faubourgs anciens de la rive droite du Gardon (Rochebelle, Faubourg

du Soleil) et vers le Nord, à travers le projet d'éco quartier et le renouvellement urbain des près Saint-Jean.
Au-delà de cette vision stratégique, les enjeux de requalification du centre-ville sont réels, et justifient son intégration dans le périmètre prioritaire.





Le secteur « Rénovation »



Le multiplexe

La partie ancienne est caractérisée par un habitat, qui malgré les opérations d'amélioration de l'habitat conduites depuis plusieurs décennies, présente de nombreuses poches de dégradation, voire d'insalubrité. Le parc potentiellement indigne représente ainsi 15% du parc privé du centre-ville, contre 9% de celui de la commune. Au sein de ce parc, les petites copropriétés anciennes sont également en situation préoccupante, en raison de leur état mais aussi de leur désorganisation (64% d'entre elles sont classés en catégorie fragiles ou dégradées[1]).

Le taux de vacance est également élevé (18% dans l'IRIS « centre-ville »), notamment dans les rues commerçantes. Le parc ancien est à dominante locative (61% des résidences principales de l'IRIS « centre-ville » sont des logements locatifs privés), avec des risques de déqualification de ce parc, aggravés par la livraison récente de logements locatifs neufs dans différents quartiers de la ville (produits défiscalisés)[2].

Les immeubles de la partie rénovée, tant le parc social que les copropriétés situées face au Gardon demeurent en état satisfaisant (peuplement, état du bâti), comparativement notamment aux autres quartiers d'habitat social ; la vacance reste faible (5% dans l'IRIS « Grand rue Jean Moulin – Rénovation »). Néanmoins, ces programmes connaissent un vieillissement accéléré de leurs habitants et sont peu attractifs pour les jeunes ménages. Ils pâtissent également de la conception urbaine du quartier qui renvoie une image relativement déqualifiée, en particulier de certains espaces publics (urbanisme de dalles, conservées ou détruites).

[1] Catégories C et D de l'Outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH
[2] Une analyse plus fine du parc privé et des copropriétés est développée en annexe.

>Réalisations et projets

La ville a fortement investi au cours des dernières années pour requalifier son centre-ville et renforcer son attractivité.
Les rues et les espaces publics, notamment les secteurs commerçants, ont été entièrement retraités, à l'image emblématique la place Gabriel Péri et des berges du Gardon (fontaines, jardins, mobilier urbain...).
La mise en place d'une voie verte sur les berges et l'animation « Alès plage » au droit du centre-ville ont amorcé le processus, long et complexe mais fondamental, de requalification de la rivière comme axe structurant de la ville de l'agglomération.
« Alès plage », qui fonctionne depuis 2010, comporte notamment une guinguette et une plage sur le Gardon, avec des animations. C'est une réalisation unique, dans la mesure où elle située au cœur du quartier prioritaire et bénéficie pour une large part à ses habitants.

Les cinq dernières années ont vu enfin l'émergence et la réalisation du projet phare de la place des Martyrs de la résistance, qui doit constituer un nouveau point d'attraction et une nouvelle centralité au nord du centre-ville, en lisière immédiate du quartier des Près Saint-Jean.

Après la démolition d'une cité administrative obsolète construite dans les années 1960, le projet a vu la réalisation d'un multiplexe (ouverture en juillet 2015), équipement structurant à l'échelle de l'agglomération, qui se prolongera par la réalisation d'un ambitieux programme immobilier, en cours de commercialisation. Ce projet de la place des martyrs servira d'amorce à l'extension de la centralité d'Alès au quartier des Près Saint-Jean, en direction du lycée Jean-Baptiste Dumas.

En résumé, le centre-ville

Atouts	Faiblesses
• Attractivité : équipements, commerces, animations • Espaces publics requalifiés • Parkings nombreux • Le Gardon	• Habitat ancien vétuste, dont copropriétés • Impact visuel des opérations de rénovation urbaine • Urbanisme de la partie rénovée
Opportunités	**Menaces**
• Elargissement de la dynamique du centre-ville (faubourgs, Prés Saint-Jean) • Le Gardon comme axe de requalification (Alès Plage, voies vertes, façades rive droite)	• Vieillissement de la population • Mutation mal maîtrisée du peuplement • Affaiblissement de l'appareil commercial

Enjeu majeur du secteur : Conforter l'attractivité, s'élargir aux quartiers voisins.

5 - Le Faubourg du Soleil

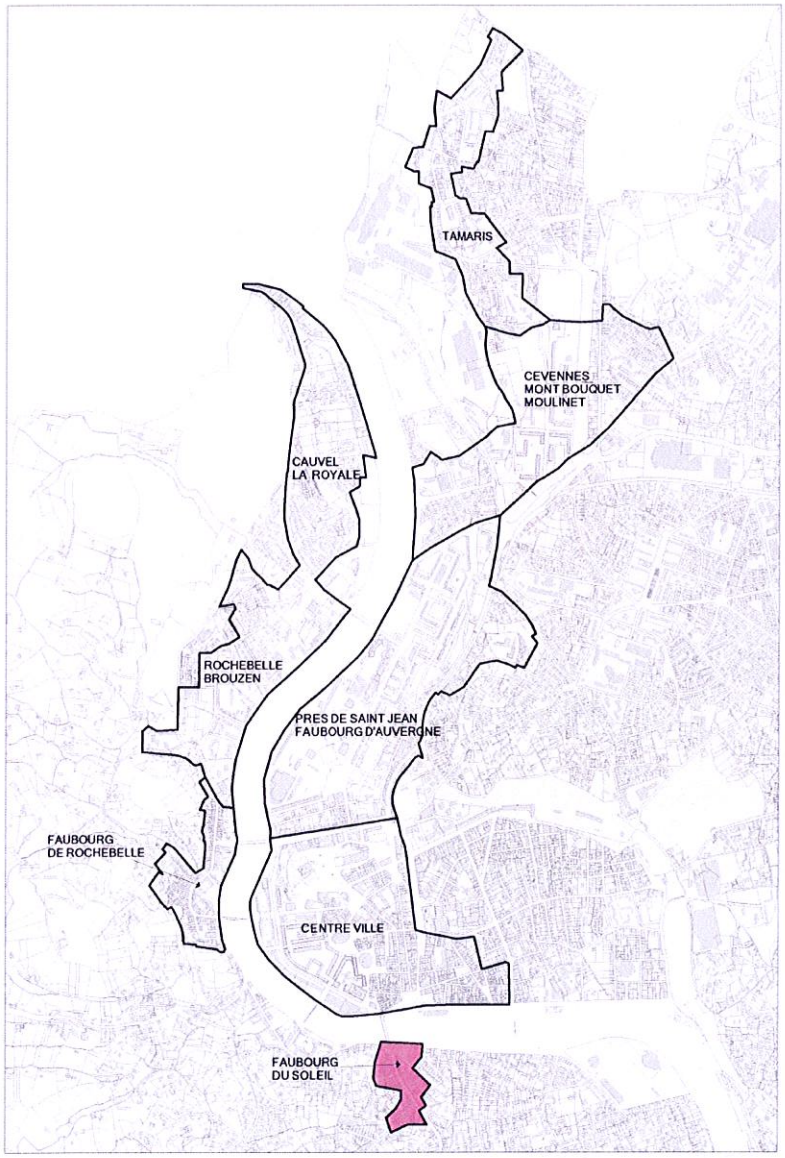


	Alès	Ensemble des IRIS impactés par le QPV	IRIS Le Bresis Faubourg du Soleil
Population	*41 205*	*20 732*	*3683*
Pourcentage de familles monoparentales	*23%*	*33,8%*	*16,7%*
Nombre de résidences principales (RP)	20 549	10 754	1 699
Pourcentage de RP antérieures à 1946			41%
Pourcentage de RP HLM	30%	48%	4%
Pourcentage de vacants	*10%*	*12%*	10%
Revenu médian par Unité de consommation	14 157		17 839
Pourcentage de population de 60 à 74 ans	*16%*	*13,8%*	16%
Pourcentage de population de 75 ans et +	*14,1%*	*14,2%*	15,1%
Pourcentage de population active occupée parmi les actifs de 15 à 64 ans	*77,2%*	*68,1%*	79,6%

**Source Majic*

Les valeurs en italique sont extraites des données fournies par Alès Agglomération, les autres données, hormis le taux de logements de qualité médiocre source Majic, qui ne porte par ailleurs que sur le QPV, sont des données INSEE, corrigées comme suit :

- les RP 2011 INSEE **dans les IRIS impactés par le QPV** ont été majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3 mois au 31/12/2011 ;
- le pourcentage de logements sociaux **dans les IRIS impactés par le QPV** correspond au taux entre les logements locatifs sociaux selon atlas du logement social au 31/12/2011 et les RP 2011 INSEE majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3 mois au 31/12/2011.



Le Faubourg du Soleil est l'entrée de la ville historique d'Alès en provenance d'Anduze et de Montpellier, sur la rive droite du Gardon. Il est situé à proximité immédiate de la rivière et de l'hyper-centre que symbolise la place Gabriel Péri.

Le faubourg bénéficie sur environ 200 mètres d'un alignement commercial caractéristique d'une entrée de ville, incluant quelques commerces de proximité, mais relativement fragile et affaibli.

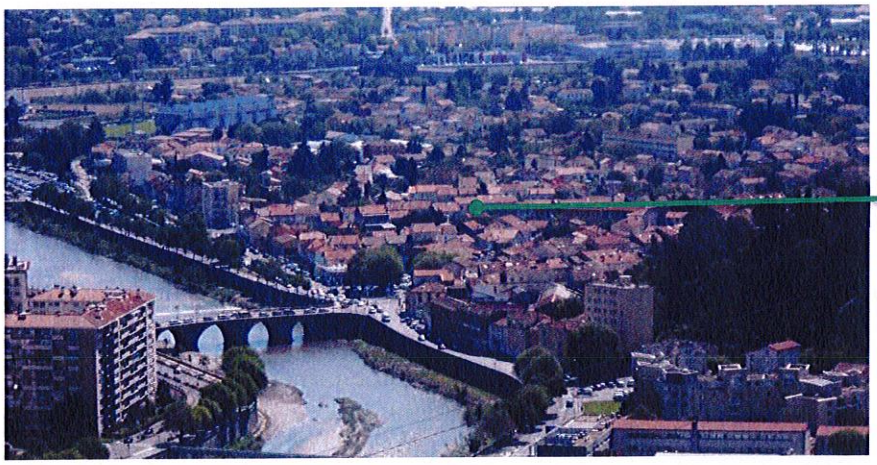
La circulation à double sens relativement intense constitue une nuisance pour la fonction résidentielle. Malgré plusieurs opérations de réhabilitation (notamment une campagne de ravalement des façades), l'habitat présente des signes de dégradation marqués, avec 20% de logements privés potentiellement indignes (soit 94 logements). Les petites copropriétés anciennes sont également en état préoccupant, 75% d'entre elles étant classées en catégories fragiles ou dégradées[1].



[1] Catégories C et D de l'Outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH

Ce faubourg, dont la poursuite de la dégradation pourrait être lourdement préjudiciable à l'image et au fonctionnement de la ville, bénéficie néanmoins d'opportunités favorables à sa requalification :

- la ville possède plusieurs emprises foncières (dont l'une qui permettrait la réalisation d'un parking nécessaire aux commerces et au réaménagement de l'entrée de ville) ;
- l'OPH de l'Agglomération, Logis Cévenols, a déjà engagé la production de logements de qualité (rue Courtes) et pourrait prolonger son intervention dans ce secteur qui ne compte que peu de logements sociaux ;
- plusieurs poches d'habitat privé pourraient faire l'objet d'interventions coercitives de requalification et de restructuration.



Faubourg du soleil

En résumé, le faubourg du Soleil

Atouts	Faiblesses
• Proximité immédiate du centre-ville et du Gardon • Maintien de quelques activités commerçantes	• Habitat dégradé et parfois indigne, dont petites copropriétés • Nuisances routières
Opportunités	**Menaces**
• Requalification de l'entrée de ville • Espaces mutables (dont propriétés ville) • Programmes immobiliers neufs de qualité à réaliser, dont social (reconstitution partielle de l'offre)	• Dégradation aggravée de l'habitat, paupérisation • Affaiblissement du commerce

Enjeu majeur du secteur : Valoriser l'habitat et le foncier disponible, conforter l'activité commerciale en s'intégrant au centre ville.

6 - Les Faubourgs de Rochebelle Brouzen et Cauvel - La Royale



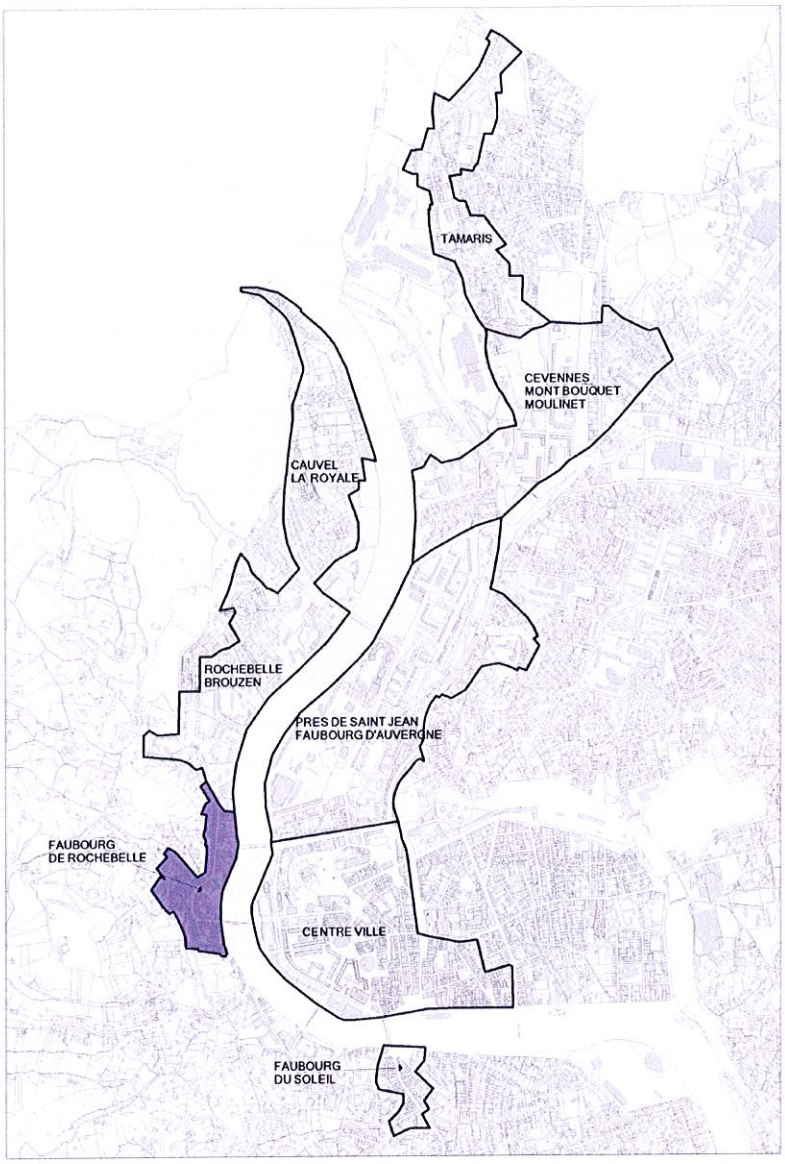
Sur la Rive droite du Gardon, face au centre-ville ,2 IRIS couvrent les Faubourgs de Rochebelle et Cauvel - La Royale : l'IRIS Rochebelle Saint-Raby et l'IRIS Brouzen La Royale

	Alès	Ensemble des IRIS impactés par le QPV	IRIS Rochebelle Saint-Raby	IRIS Brouzen la Royale
Population	*41205*	*20732*	*2238*	*1754*
Pourcentage de familles monoparentales	*23%*	*33,8%*	*31,3%*	*24,3%*
Nombre de résidences principales (RP)	20 549	10754	1143	844
Pourcentage de RP antérieures à 1946			50%	14%
Pourcentage de RP HLM	30%	48%	26%	75%
Pourcentage de vacants	*10%*	*12%*	*15%*	*8%*
Revenu médian par Unité de consommation	14157		*11 037*	*12 343*
Pourcentage de population de 60 à 74 ans	*16%*	*13,8%*	*13,5%*	*16,4%*
Pourcentage de population de 75 ans et +	*14,1%*	*14,2%*	*10%*	*19,3%*
Pourcentage de population active occupée parmi les actifs de 15 à 64 ans	*77,2%*	*68,1%*	*65%*	*75%*
Taux de logements de qualité médiocre*		18,9%	23%	4%

**Source Majic2*

Les valeurs en italique sont extraites des données fournies par Alès Agglomération, les autres données, hormis le taux de logements de qualité médiocre source Majic, qui ne porte par ailleurs que sur le QPV, sont des données INSEE, corrigées comme suit :

- les RP 2011 INSEE **dans les IRIS impactés par le QPV** ont été majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3 mois au 31/12/2011 ;
- le pourcentage de logements sociaux **dans les IRIS impactés par le QPV** correspond au taux entre les logements locatifs sociaux selon atlas du logement social au 31/12/2011 et les RP 2011 INSEE majorées des logements locatifs sociaux vacants de plus de 3 mois au 31/12/2011.

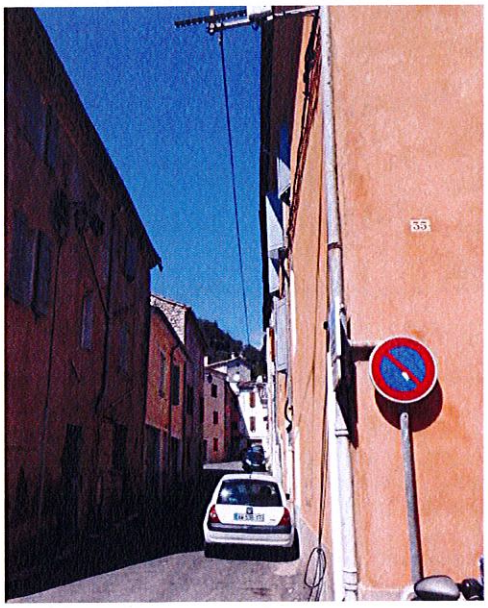


Cette partie de la ville est composée de deux secteurs aux caractéristiques assez distinctes : le faubourg de Rochebelle et Rochebelle Brouzen (ou Rochebelle Rive droite) Cauvel La Royale

Le Faubourg ancien de Rochebelle

Plus vieux quartier d'Alès, le Faubourg de Rochebelle s'identifiera étroitement, pendant plus d'un siècle, à l'activité minière de la ville, avec une identité forte et une vraie vie de quartier : commerces, équipements divers, dont la symbolique bourse du travail d'Alès.

Mais comme le faubourg du Soleil, Rochebelle est aujourd'hui confronté à des difficultés qui peuvent à terme se répercuter sur l'ensemble de la ville : le commerce de proximité a quasiment disparu, et quatre emprises foncières majeures sont aujourd'hui désaffectées ou en voie de l'être (l'institut médico éducatif de Rochebelle, l'école privée catholique de Rochebelle et l'école privée la Calandreta).



Par ailleurs, malgré plusieurs opérations de réhabilitation, l'habitat présente de nombreux signes de dégradation, et le quartier s'est globalement paupérisé. Les deux sections cadastrales qui couvrent le quartier comportent ainsi respectivement 33% et 36% de logements potentiellement indignes, et les petites copropriétés anciennes sont dans un état préoccupant, 77% d'entre elles (23 sur 30) étant classées en catégories fragiles ou dégradées[1].
Le quartier ne compte quasiment pas de logements sociaux.

[1] Catégories C et D de l'Outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH

Le faubourg de Rochebelle est donc dans une situation préoccupante, mais bénéficie des réelles opportunités de requalification :



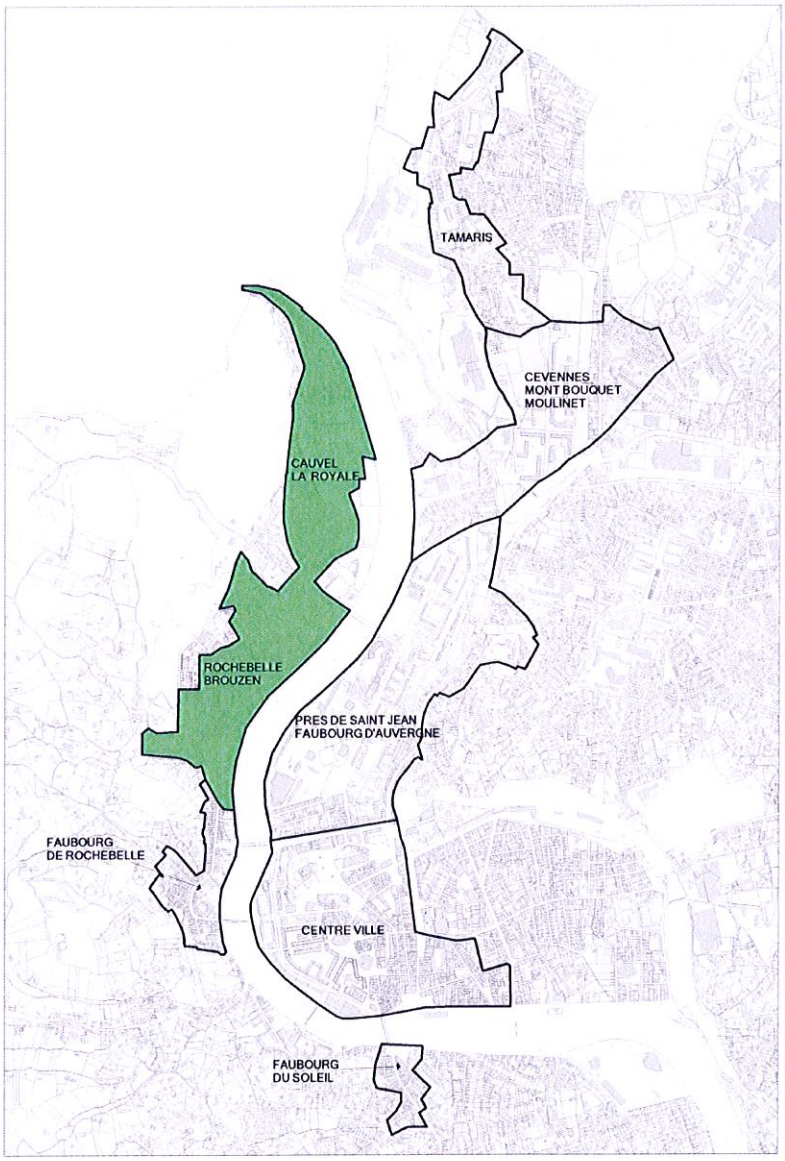
- des poches d'habitat privé pourraient faire l'objet d'interventions coercitives de requalification, de restructuration et d'aération du tissu ;
- la reconversion des emprises mutables permettrait de réaliser des programmes immobiliers de qualité, d'opérer un renouvellement urbain qui introduirait de la modernité dans le quartier et concourrait à la requalification des façades sur le Gardon.

En résumé, le faubourg de Rochebelle

Atouts	Faiblesses
• Proximité du centre-ville • Au bord du Gardon	• Habitat dégradé et parfois indigne, dont petites copropriétés. Quasi absence de logement social. • Disparition des activités commerciales • Stigmates de faubourg minier
Opportunités	**Menaces**
• Emprises mutables importantes et stratégiques : requalification de la façade sur le Gardon, • Programmes immobiliers neufs de qualité, dont social (reconstitution partielle de l'offre) • Liaison améliorée avec le centre-ville	• Dégradation aggravée de l'habitat, paupérisation • Friches urbaines si rien n'est fait

Enjeu majeur du secteur : Valoriser l'habitat et le foncier disponible, réintroduire des activités en s'intégrant au centre ville.

Rochebelle Brouzen (ou Rochebelle Rive droite) Cauvel La Royale



Prolongeant au Nord, sur la colline surplombant la rive droite du Gardon, le Faubourg de Rochebelle, les secteurs de Rochebelle Brouzen, et de Cauvel La Royale, comptent des logements privés, moins anciens et de moins mauvaise qualité que dans le Faubourg de Rochebelle, et des groupes de logements locatifs sociaux bien intégrés au tissu environnant, mais pratiquement aucun commerce.

Les rues sont peu animées ; le quartier semble endormi, mais son fonctionnement évoluera prochainement positivement lorsque le quartier sera dynamisé par la présence de 200 logements environ en cours de construction sur le Carreau de la Mine, en surplomb du quartier.

A plus long terme, lorsque la principale zone d'urbanisation future de la ville, celle des Hauts d'Alès, sera ouverte à l'urbanisation, ce sera un lieu de passage fréquenté et il importe qu'il ne dépérisse pas d'ici là.

C'est pourquoi il est utile d'intervenir ponctuellement sur quelques bâtiments en mauvais état dont certains loués, comme sur le Faubourg de Rochebelle, par des marchands de sommeil, afin d'éviter que la dégradation immobilière ne s'étende.



En résumé, Rochebelle Brouzen, Cauvel, La Royale

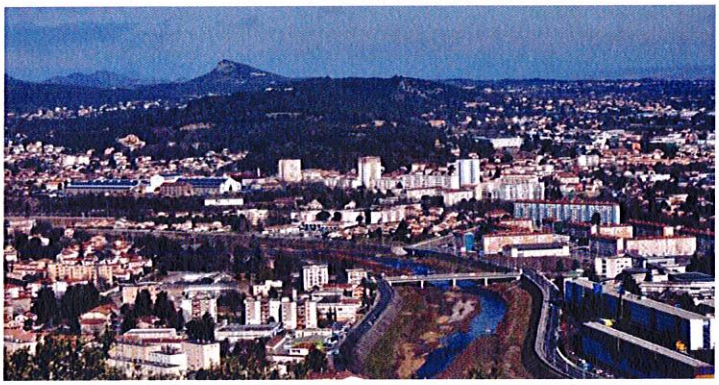
Atouts	Faiblesses
• Au bord du Gardon • Carreau de la Mine • Centre culturel et musée • Cyberbase • Tranquillité	• Habitat dégradé et parfois indigne • Disparition des activités commerciales • Absence d'activités commerciales
Opportunités	**Menaces**
• Mutabilité du foncier ancien hôpital de Rochebelle • A court terme fréquentation nouvelle induite par les 200 logements du Carreau de la Mine • à plus long terme, situation favorable par rapport au principal pôle d'extension résidentiel de la ville, les Hauts d'Alès	• « Contamination » par les quelques immeubles insalubres

Enjeu majeur du secteur : Intervenir sur l'habitat privé.

Le Gardon d'Alès, lien structurant au cœur du quartier prioritaire

La Gardon qui traverse Alès du Nord au Sud est à la fois un danger (inondations de 1958, de 2002 et de 2014) et un formidable atout pour la cité.
Conscient de ces enjeux, la commune a engagé d'énormes investissements dans cette rivière au lendemain des inondations de 2002.

La création de berges avec consolidation des digues et le curage du cours d'eau a permis de rendre le Gardon moins dangereux en améliorant ses capacités hydrauliques. En parallèle, l'aménagement de ces berges avec la création d'un plan d'eau (au sud du QPV) a dégagé un formidable espace, de nature, de promenade et de jeux pour les alésiens. (+ de 60 Ha): aménagement de parcours sportif, aménagement d'un itinéraire pédagogique sur la faune, la flore, l'histoire et la culture.



Durant cette période d'aménagement (2002/2010), un effort particulier a été fait pour améliorer la qualité de l'eau en rénovant largement tous les réseaux de la ville et particulièrement l'assainissement.

Ainsi d'une rivière "noire" issue de la période du charbon, en 2010 Alès Plage a été ouvert : l'une des rares plages sur le territoire, située en plein cœur de ville et dont l'eau est de qualité "baignable". Ainsi tous les étés, Alès Plage s'ouvre à tout public et particulièrement aux habitants de tous les quartiers pour offrir un espace de baignade gratuit et de nombreuses animations et activités favorisant la mixité.

Aujourd'hui, la partie Nord du Gardon, au droit du quartier des Prés Saint Jean et de Rochebelle, mérite d'être aménagée selon le même principe: création d'accès à partir de ces quartiers, création d'espaces de détente (parcours sportif ou autre...), de telle sorte que les populations riveraines puissent accéder et profiter de ce merveilleux espace naturel.

La vocation du quartier à 15 ans

Le territoire du QPV est à l'évidence un territoire stratégique pour le développement d'Alès.

Un tiers de la population y réside, il couvre un tiers de la superficie urbanisée de la commune, dont une large partie du centre-ville, le PLU le présente comme un territoire à enjeu: le « corridor du renouvellement urbain ».

De la réussite de sa transformation dépend largement l'avenir d'Alès, capitale des Cévennes, qui ne pourrait remplir sa fonction de ville-centre si ce secteur était atone.

Le QPV, est aujourd'hui défini par les difficultés de sa population, mais il est aussi porteur d'atouts pour qu'Alès s'affirme comme une ville dynamique, accueillante, animée, sûre, solidaire.

Ces atouts sont constitués :

- du centre historique, lieu d'échanges appelé à rassembler la population de tous les quartiers, mais aussi de l'agglomération, des Cévennes ;
- d'espaces proches du centre susceptibles d'accueillir logements, activités et équipements ;
- de traces de l'histoire Alésienne ;
- du Gardon, repère paysager majeur.

Mais l'atout du quartier est aussi **la jeunesse de sa population** (17,9% a moins de 15 ans, contre 15,7% à Alès et 16,8% sur l'agglomération), dont l'avenir est en partie conditionné par **les conditions de vie qui lui seront offertes**.

Le projet urbain entend valoriser ces divers atouts en unifiant des secteurs urbanisés au fil du temps qui portent témoignage de l'histoire d'Alès.

Et comme les villes se développent à partir de leur centre, **c'est bien à partir du centre d'Alès que le projet de renouvellement urbain s'organise**, avec pour ambition d'affirmer la vocation du vaste territoire que couvre le QPV qui à terme doit présenter :

- **un centre-ville attractif et élargi au Nord**, par l'aménagement du secteur des Prés Saint-Jean Sud en prolongement de l'opération de la Place des Martyrs, au Sud et à l'Ouest et par la requalification des faubourgs du Soleil et de Rochebelle, et à l'Est par l'Eco-quartier de la gare ;

- **des centralités secondaires** en périphérie immédiate de l'hyper centre avec des activités commerciales (Faubourg du Soleil, cœur des Prés Saint-Jean), de services ou tertiaires (cœur des Prés Saint-Jean)
- **au-delà, des quartiers où se mêlent habitat et quelques activités**, les ensembles de logements sociaux étant **bien intégrés dans leur quartier**, ceux qui, aujourd'hui constituent de « grands ensembles » ayant été soit morcelés par la recomposition de son espace central (Prés Saint-Jean) soit

éclatés en petits ilots délimités par des rues de liaison inter-quartier (les Cévennes) ;

- **un lien naturel : le Gardon**, dont les rives auront été rééquilibrées, avec un centre s'étendant de part et d'autre de la rivière, des fronts bâtis et des voies aménagées avec le même soin sur chaque rive, et une fréquentation accrue sur les Faubourgs de Rochebelle, Cauvel et la Royale par l'urbanisation des hauts d'Alès ;
- **un réseau lisible de voies** reliant et pénétrant les quartiers et offrant diverses possibilités de déplacement en particulier des modes de déplacement doux (piétons, deux roues, véhicules électriques) dans une ville résolument engagée dans le développement durable,
- **des espaces urbains sécurisants**, invitant à la promenade et aux rencontres, généreusement végétalisés pour en faire perdre toute froideur.

En deux mots le projet de renouvellement urbain vise à ce qu'Alès dispose d'un centre-ville actif ayant intégré ses franges, et de quartiers apaisés avec pour trait d'union le Gardon, à l'image valorisée.

Le Projet se décline par secteurs de la manière suivante :

- **Le centre-ville actuel (ou hyper centre futur),** dont l'attractivité sera maintenue par une présence soutenue de commerces, services, équipements culturels et de loisirs, un aménagement attrayant des rues, des voies piétonnes et autres espaces publics, en particulier le Gardon et les abords des grands immeubles du secteur Rénovation, et une intervention de requalification de l'habitat, habitat ancien ou habitat social plus récent dont une partie sera adaptée pour mieux répondre à la demande , en particulier celle des personnes âgées.

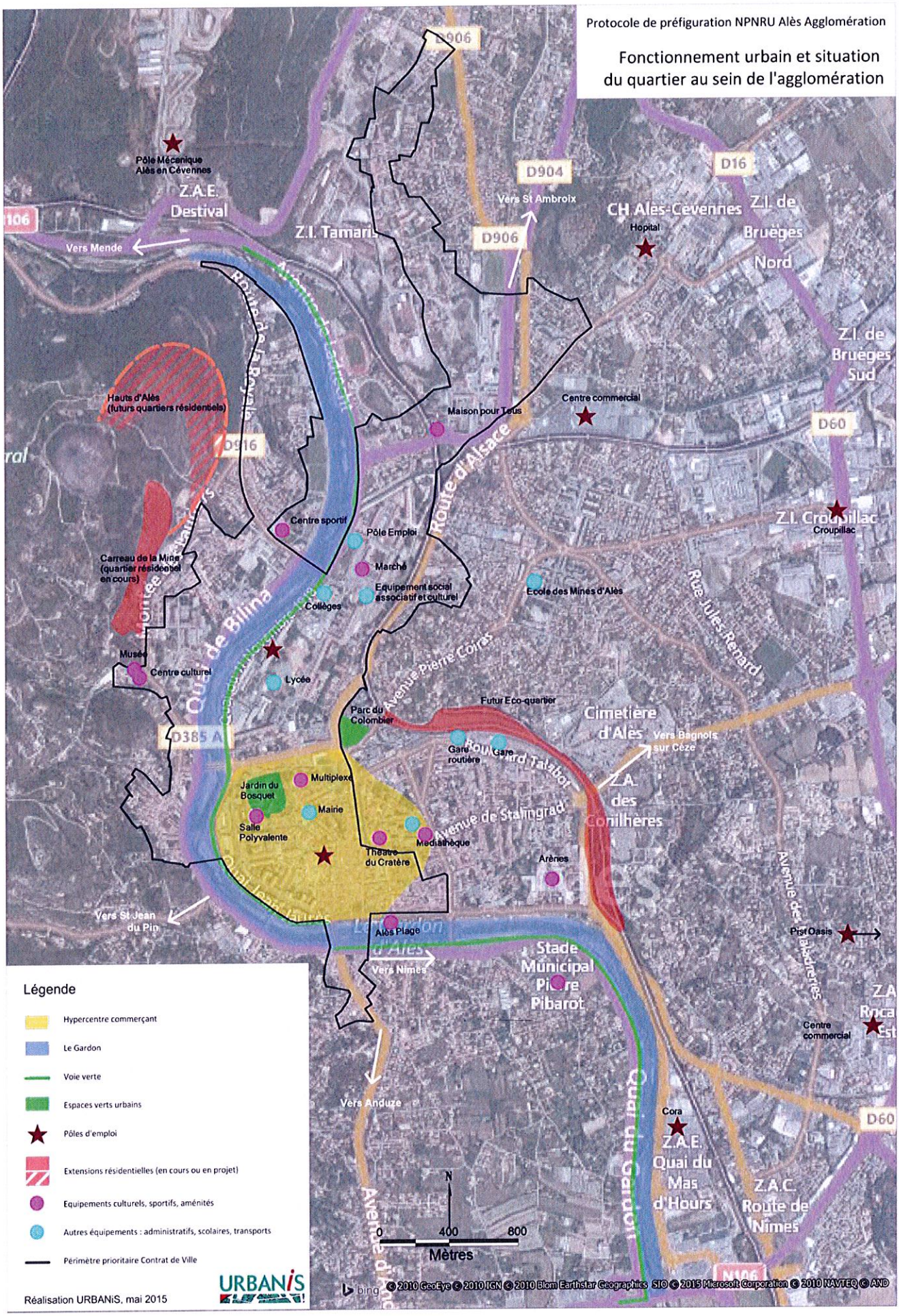
- **les secteurs d'extension du centre-ville actuel :** Prés Saint Jean Sud, Faubourg d'Auvergne, Faubourg du Soleil et Faubourg de Rochebelle, qui seront partie intégrante du centre après la réalisation, conjuguée à une réhabilitation à grande échelle des logements anciens des faubourgs, d'opérations immobilières sur des emprises foncières valorisables permettant de diversifier l'offre de logements (logements privés sur les Prés Saint Jean Sud, sociaux dans les faubourgs du Soleil et de Rochebelle), mais aussi de renforcer la structure commerciale et la présence de services.

- **Le secteur des Prés Saint Jean Centre**, desservi notamment par la voie de liaison inter-quartier réalisée lors du PRU, qui constituera avec des commerces, des bureaux et des logements modernes, un centre secondaire attirant une population diversifiée et scindant nettement le grand ensemble originel des Prés Saint Jean en 3 parties : Les Prés saint Jean Sud tournés vers l'hyper centre, les Prés Saint Jean centre et les Prés Saint Jean Nord.

- **les secteurs plus périphériques** composés principalement d'habitat mais aussi de quelques activités, certains comme Les Prés Saint Jean Nord ou Les Cévennes- Moulinet - Mont Bouquet requalifiés, au sein d'espaces arborés, en sous-ensembles autonomes, moins massifs que les ensembles

initiaux, d'autres comme Tamaris, Rochebelle Brouzen, ou Cauvel la Royale étant en situation de veille dans l'attente de développement à plus long terme de vaste secteurs .

Tous ces secteurs seront parcourus et reliés par des voies sécurisantes autorisant les divers modes de déplacement, et **conciliant l'impératif de rupture avec l'isolement et le besoin d'intimité.**


Protocole de préfiguration NPNRU Alès Agglomération
Fonctionnement urbain et situation du quartier au sein de l'agglomération
Pôle Mécanique Alès en Cévennes
Z.A.E. Destival
Vers Mende
Z.I. Tamaris
D906
D904
Vers St Ambroix
D16
CH Alès-Cevennes
Hopital
Z.I. de Brueges Nord
Z.I. de Brueges Sud
Route d'Alsace
Hauts d'Alès (futurs quartiers résidentiels)
D916
Maison pour Tous
Centre commercial
D60
Centre sportif
Pôle Emploi
Marché
Equipement social associatif et culturel
Collèges
Carreau de la Mine (quartier résidentiel en cours)
Ecole des Mines d'Alès
Z.I. Croupillac
Croupillac
Rue Jules-Renard
Musée
Centre culturel
Lycée
Quai de Bilina
Avenue Pierre Corras
Futur Eco-quartier
Parc du Colombier
Cimetière d'Alès
Vers Bagnols sur Cèze
D385 A
Gare routière
Gare
Boulevard Talabot
Z.A. des Conilhères
Jardin du Bosquet
Multiplexe
Mairie
Salle Polyvalente
Avenue de Stalingrad
Médiathèque
Théâtre du Cratère
Arènes
Vers St Jean du Pin
Alès Plage
Vers Nîmes
Stade Municipal Pierre Pibarot
Piste Oasis
Avenue des Abattoirs
Centre commercial
Vers Anduze
Quai du Gardon
Cora
Z.A.E. Quai du Mas d'Hours
Z.A.C. Route de Nîmes
D60
Avenue du Pont
N
0
400
800
Mètres
Légende
Hypercentre commerçant
Le Gardon
Voie verte
Espaces verts urbains
Pôles d'emploi
Extensions résidentielles (en cours ou en projet)
Equipements culturels, sportifs, aménités
Autres équipements : administratifs, scolaires, transports
Périmètre prioritaire Contrat de Ville
Réalisation URBANiS, mai 2015
URBANiS
bing
© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographics SIO © 2015 Microsoft Corporation © 2010 NAVTEQ © AND

Les orientations stratégiques

Cohérence avec le pilier « Habitat et cadre de vie » du contrat de ville

Les orientations stratégiques du nouveau projet de renouvellement urbain s'inscrivent en réponse au diagnostic global porté sur le quartier prioritaire, et dans le prolongement de la stratégie développée dans le contrat de ville, notamment le pilier « Habitat et cadre de vie ».

Le contrat de ville, qui concerne le quartier prioritaire d'Alès mais aussi celui d'Anduze, fixe comme orientations générales de :

- compléter l'offre en équipement des quartiers ;
- améliorer la qualité des espaces publics ;
- agir sur l'habitat.

Les orientations qui suivent s'inscrivent dans le prolongement de ces orientations générales du contrat de ville, auxquelles une note de bas de page fait référence (ainsi « faciliter la mobilité » se rattache à l'orientation générale du contrat de ville « compléter l'offre en équipement des quartiers »).

Par ailleurs, sans que cela ne remette en cause la cohérence d'ensemble, certains objectifs du contrat de ville sont intégrés au corps de texte des orientations stratégiques qui suivent (par exemple « Améliorer les pratiques de tri et de collecte des déchets dans des lieux adaptés », objectif du contrat de ville, se retrouve dans l'orientation 8 : « Renforcer la gestion urbaine de proximité »).

1 - Etendre le centre-ville[1]



Recommandations du contrat de ville : « Réaliser des études urbaines approfondies afin de définir le projet urbain puis le projet opérationnel. En particulier sera à étudier une greffe urbaine avec le sud des Prés Saint Jean et le projet urbain de centre-ville en cours de réalisation. »

Le PLU d'Alès recommande de développer la ville d'abord dans son périmètre urbanisé et d'étendre le centre-ville. **Les opérations immobilières en cours**, Place des Martyrs de la Résistance, à l'emplacement de l'ancienne cité administrative, vont dans ce sens et **rapprochent davantage encore les Prés Saint-Jean du centre**.

La poursuite du renouvellement urbain de l'autre côté du Boulevard « Quai Boissier de Sauvages » apparaît alors comme la suite naturelle du développement urbain désormais enclenché, et les objectifs affichés dans l'étude sur le devenir des Prés Saint-Jean soulignent l'intérêt de réaliser, au Sud et jusqu'au Boulevard « Quai Boissier de Sauvages », face aux nouveaux immeubles de la Place des Martyrs, **une opération d'aménagement qui constituerait une charnière entre le centre-ville et le grand ensemble de logements sociaux**, et repousserait les limites du centre-ville au-delà du boulevard « Quai Boissier de Sauvages ».

Le programme de cette opération d'aménagement comme le détail du projet urbain et les modalités de réalisation restent à préciser mais la collectivité veillera à ce que cette opération d'aménagement participe à l'objectif de mixité tant dans les fonctions que dans les produits-logements proposés ; **c'est d'ailleurs la condition nécessaire à la réussite de la mixité du quartier des Prés Saint Jean.**

Toute implantation d'équipements ou de services susceptible d'intéresser un public originaire d'autres quartiers ou d'autres communes de l'agglomération sera encouragée pour bien ancrer ce secteur dans le centre-ville.

Le Faubourg d'Auvergne qui part d'un carrefour majeur dans la desserte vers le Gardon, le centre historique et le quartier de la gare, et qui surplombe les Prés Saint Jean ne peut que bénéficier du nouveau rayonnement de ce secteur, et les études urbaines à entreprendre sur les Prés Saint-Jean et au Nord du Quai Boissier de Sauvages s'intéresseront à la valorisation de ce faubourg.

Mais le développement du centre-ville doit constituer également une opportunité de **supprimer le contraste actuel entre une rive gauche du Gardon attractive, et une rive droite, morne.**

La revitalisation du Faubourg du Soleil et du Faubourg de Rochebelle répond aussi à cette préoccupation, et la valorisation des façades des deux rives du Gardon contribuera à constituer **un centre-ville traversé, et non plus longé**, par le Gardon, affirmé comme l'épine dorsale de la ville.

[1] Orientation du contrat de ville : « Agir sur l'habitat »

2 - Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain[1]



Recommandations du contrat de ville : « Adapter les espaces publics et le mobilier urbain aux usages des habitants : L'appropriation des territoires par leurs habitants est rendue possible lorsque l'aménagement général des espaces concorde avec les usages de la population. Il apparaît dans les constats issus des cafés citoyens que les habitants des quartiers prioritaires ont des difficultés à adapter leurs pratiques à l'espace public et vice-versa. L'objectif du contrat de ville est donc de permettre d'adapter l'aménagement des espaces publics et le mobilier urbain aux usages des habitants (aménagement des berges du Gardon, mise en place de bancs, création d'une aire de pique-nique...). »

Alès s'est engagée depuis plusieurs années dans une profonde mutation de son modèle économique et social, et de son cadre de vie urbain. Cette transition s'est notamment traduite par la mise en valeur du centre-ville, à travers la requalification des espaces publics, le développement de grands équipements de centralité (théâtre, multiplexe) et un début de mise en valeur des berges du Gardon : place Gabriel péri, Voie verte, Alès plage...

Alès plage, en plein centre-ville, et donc au cœur du quartier prioritaire, **bénéficie** largement depuis sa création en 2010 **aux résidents locaux**, dont de nombreux ménages modestes ou défavorisés.

Cette mutation s'est aussi concrétisée dans les grands quartiers d'habitat social (Près Saint-Jean, Cévennes), notamment dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain.

Pour les années à venir, l'un des enjeux sera de **faire du Gardon un espace structurant majeur de l'agglomération**, comme le préconise la charte paysagère d'Alès réalisée en 2014. La rivière doit notamment s'affirmer comme **un axe de circulation douce** permettant la mise en relation des quartiers et la valorisation des berges, à travers la réalisation d'une nouvelle voie verte sur la rive droite. Des **aménagements et des équipements de loisirs** pourront se développer sur les berges, dans le prolongement de l'opération « Alès plage », en surmontant progressivement les handicaps que constituent d'une part l'endiguement des berges, d'autre part la silhouette urbaine très prégnante du quartier « rénovation ».

Les mutations attendues de plusieurs emprises foncières participeront aussi à la requalification des berges de la rivière : **la restructuration du lycée Jean-Baptiste Dumas**, au sein duquel la démolition de deux grandes barres impactera fortement l'image de la ville, ou bien le futur centre des impôts sur la rive droite, mais aussi les emprises mutables à réinvestir du Faubourg de Rochebelle.

[1] Orientation du contrat de ville : « améliorer la qualité des espaces publics ».

À plus long terme, la réalisation d'un parc urbain au Nord des Prés Saint-Jean (envisagée dans l'un des scénarios de l'étude), pourra encore amplifier cette évolution.

À l'intérieur du tissu urbanisé lui-même, les projets à venir, notamment sur le quartier prioritaire, doivent concourir à **requalifier les différents espaces publics,** tant dans le centre-ville que dans les faubourgs anciens ou les grands quartiers d'habitat social.

Cette intervention se déclinera selon plusieurs modalités opérationnelles :

- **la requalification globale des secteurs de renouvellement urbain**, comme le cœur des Près Saint-Jean ou bien sa partie Sud, nouvel espace charnière avec le centre-ville;
- **le retraitement d'entrées de ville ou d'axes stratégiques**, comme la rue du Faubourg du Soleil, les liaisons entre Rochebelle et le centre-ville, la liaison structurante entre le cœur des Près Saint-Jean (lycée) et le centre-ville, la liaison entre les Près Saint-Jean et le futur éco-quartier ;
- **la mise en valeur d'espaces de proximité**, en particulier dans le centre-ville (aménagement du square Sauvage) et les quartiers d'habitat social.

3 - Faciliter la mobilité[1]



Recommandations du contrat de ville : « Faciliter la mobilité des femmes par des transports en commun repensés pour prendre en compte les besoins des femmes via des comités d'usager(e)s, par des transports innovants en milieu rural, par un accompagnement renforcé pour lever les freins à la mobilité, et par une réduction de l'écart de réussite au permis de conduire entre les femmes et les hommes. »

La desserte d'un territoire est essentielle à double titre :

- **elle est un facteur d'attractivité** qui favorise l'implantation d'activités et d'équipements ;
- elle offre à ses habitants la possibilité de **rejoindre des zones d'emplois**, de commerces, de services, de loisirs, car tout ne peut se trouver au pied des immeubles, et c'est fort heureux si on veut éviter l'enfermement.

Le PLU constate le manque de hiérarchisation du réseau de voirie d'Alès. Le Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville n'échappe pas à ce constat. Il souffre aussi d'un manque de lisibilité.

Le renouvellement urbain projeté vise à répondre à ces inconvénients et à **prendre en compte tous les modes de déplacement.**

Pour **renforcer la valorisation des rives du Gardon**, et offrir un nouveau paysage urbain, il est projeté d'aménager la voie rive droite, sur le modèle de ce qui a été

[1] Orientation du contrat de ville : « compléter l'offre en équipement des quartiers ».

réalisé rive gauche où une piste cyclable et des trottoirs propices à la promenade ont été aménagés en parallèle aux voies réservées à la circulation automobile dont l'emprise a été réduite.

Les carrefours entre cette voie réaménagée et les rues desservant les divers quartiers de la rive droite (Faubourg du Soleil, Rochebelle, Cauvel La Royale...) seront traités pour marquer à la fois la continuité de l'itinéraire principal et l'entrée vers un quartier périphérique.

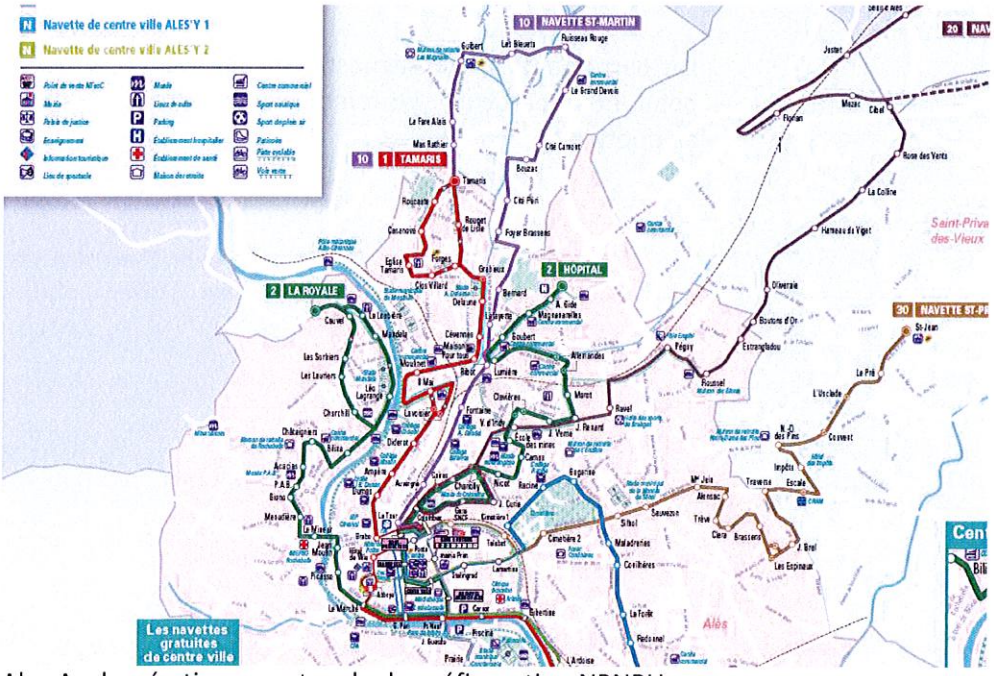
Les entrées vers les divers quartiers, et en particulier l'entrée vers le centre-ville à travers le Faubourg du Soleil, **seront mises en valeur**.

Sur la rive gauche, deux nouveaux accès sur la rue bordant le Gardon seront créés, l'un, dans l'opération « Rénovation », la percée « Cazot », au droit d'un pont franchissant le Gardon, en prolongement de la rue Jules Cazot qui conduit au cœur du centre-ville historique, l'autre, entre les établissements scolaires des Prés Saint-Jean, qui sera le débouché d'une voie nouvelle créée depuis l'éco quartier de la gare.

Cette voie nouvelle constituera une liaison majeure entre le nouveau quartier conçu, près de la gare, selon les concepts du développement durable, et le Gardon, en traversant les Prés Saint-Jean et en participant à l'irrigation de ce grand ensemble **qui profitera également d'un accès plus engageant au Sud**, à travers une future liaison, véritable avenue structurant l'opération d'aménagement projetée entre la place des Martyrs et l'entrée du lycée.

Les études urbaines qui seront entreprises, notamment sur les Prés Saint-Jean et les Cévennes, porteront une attention particulière à l'amélioration du réseau de voirie dans le souci d'améliorer desserte et lisibilité. D'ores et déjà, dans le cadre du PRU, des améliorations substantielles ont été apportées dont les effets sont unanimement reconnus.

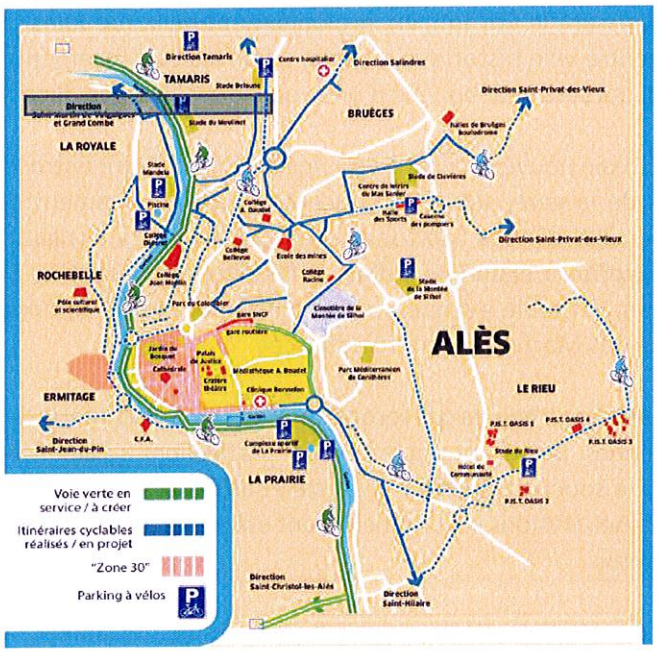
Ces études s'attacheront également à étudier les **améliorations susceptibles d'être apportées à la desserte en transport en commun** des quartiers du QPV.



Ales Agglomération – protocole de préfiguration NPNRU

Sur les Prés Saint-Jean, **une halte ferroviaire** sera ouverte sur la ligne SNCF Alès - Salindres – Saint-Ambroix - Bessèges, renforçant une desserte déjà assurée par une ligne de bus. En outre des services spéciaux de transport scolaire desservent les établissements. Le détail des trajets et les arrêts (notamment ceux des services spéciaux) méritent réflexion et la **desserte des Prés Saint-Jean par les navettes gratuites** qui parcourent le centre-ville fera l'objet d'un examen, une telle desserte étant particulièrement significative du rapprochement des Prés Saint-Jean et du centre-ville.

Sur les Cévennes, desservies en périphérie par une ligne de bus, **des hypothèses de tracé à travers le grand ensemble seront examinées.**



Quant aux **transports doux**, ils seront facilités, comme il est dit par ailleurs, le long du Gardon mais aussi au travers des divers quartiers, où leur tracé constituera une composante de la recomposition paysagère. **Une continuité d'itinéraire sera recherchée et les pratiques des habitants prises en compte**.

Les participants aux « diagnostics en marchant » seront invités à s'exprimer sur ce point, et en particulier les femmes qui pratiquent le plus ce mode de déplacement au quotidien.

4 - Rénover et adapter l'habitat, lutter contre l'habitat indigne[1]



Recommandations du contrat de ville : « Poursuivre et amplifier la politique de réhabilitation du parc ancien du quartier pour que celui-ci conserve son attractivité. Mobiliser les dispositifs existants (commission de conciliation pour les litiges bailleurs occupants, commission pour le logement décent de la CAF, pôle de lutte contre l'habitat indigne à la DDTM). Mettre en œuvre des outils d'interventions plus adaptés, et au besoin coercitifs, pour repérer et intervenir sur ces situations. »

L'amélioration de l'habitat sous toutes ses formes est au cœur des politiques de l'Agglomération d'Alès, depuis sa création. Cette action doit être poursuivie dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain, tant sur les quartiers d'habitat social que sur l'habitat privé, autant dans les quartiers anciens (centre-ville et faubourgs) que sur les copropriétés des années 1960 – 1970.

Concernant le parc social, à côté des secteurs prévus pour faire l'objet de renouvellement urbain (cœur des Près Saint-Jean, tour 23 Quai du Grabieux des Cévennes), **la réhabilitation et la résidentialisation du parc seront poursuivies**, voire confortées dans le cas des ensembles déjà traités au cours des dernières années. Cette intervention concernera aussi bien le parc destiné à maintenir une offre très abordable sur une échéance de moyen terme, comme les logements des près Saint-Jean, que le parc de meilleure qualité, comme les Cévennes, qui peut être destiné à une pérennité plus grande. Les programmes plus isolés, par exemple dans les quartiers de Cauvel La Royale ou de Tamaris, feront également partie de ces programmes de réhabilitation.

La réhabilitation du parc social prendra une forme particulière sur les **programmes de Logis Cévenols en centre-ville**, pour lesquels l'intervention visera à **adapter le parc aux enjeux du vieillissement** de la population (adaptation, habitat partagé...) et à **renforcer son attractivité pour de nouveaux publics**, notamment les jeunes.

Le parc privé du périmètre prioritaire doit également faire l'objet d'une attention toute particulière, car malgré les interventions conduites depuis plusieurs décennies, **son évolution reste préoccupante**. Les programmes d'amélioration de l'habitat devront être poursuivis, aussi bien pour le centre-ville que dans les faubourgs (Rochebelle, Faubourg du Soleil, Faubourg d'Auvergne). Ces programmes de réhabilitation devront prendre en compte **les nouveaux enjeux** que sont **la rénovation thermique, la lutte contre l'insalubrité** sous toutes ses formes et **la mise en situation de réhabilitation des petites copropriétés**, souvent désorganisées.

Dans les faubourgs, cette action de réhabilitation devra s'accompagner d'interventions plus lourdes visant à **requalifier des îlots ou parties d'îlots fortement dégradés** et parfois en butte aux marchands de sommeil. Cette intervention, qui

[1] Orientation du contrat de ville : « Agir sur l'habitat »

nécessitera des modes opératoires coercitifs, se conjuguera avec **des interventions de reconstruction, notamment de logements sociaux**, sur les emprises mutables, dans le but d'un changement d'image et d'une requalification profonde de ces faubourgs.

Les copropriétés récentes (années 1960 -1970), qui dans le périmètre prioritaire sont situées sur les rives du Gardon, ne sont pas les segments du parc privé les plus déqualifiés de la ville. **Il conviendra néanmoins d'être vigilant sur leur évolution**, compte tenu du phénomène de perte d'attractivité globale de ce parc issu de la rénovation urbaine et de la mutation attendue de sa population vieillissante.

Outre la rénovation thermique, qui peut être une porte d'entrée pour aborder ces copropriétés, il sera nécessaire de mettre en place à minima **un dispositif d'observation et de veille et de prévention**, qui ne se limitera pas aux copropriétés du secteur prioritaire mais portera sur l'ensemble des copropriétés de la ville, notamment celles qui sont le plus en difficultés, à l'Est du centre-ville et dans le quartier de Clavières.

Un approfondissement sur le thème du parc privé et des copropriétés figure en annexe.

5 - Dédensifier parfois l'habitat, le diversifier souvent, et veiller aux équilibres de peuplement[1]



Recommandations du contrat de ville : « Conduire une réflexion collective sur les politiques de peuplement du parc social du quartier afin de remédier à la concentration des difficultés, tout en analysant les parcours résidentiels. Analyser les données sur la demande locative sociale : vers où les habitants en recherche de mutation dans le parc social veulent-ils aller ? »

Lorsque le logement est devenu obsolète, lorsque la vétusté des immeubles les rend inexploitables, lorsque les formes urbaines ne correspondent plus aux attentes des habitants, lorsque la restructuration urbaine l'impose, les démolitions doivent être envisagées. C'est d'ailleurs ainsi que les villes se sont toujours renouvelées.
Dans les quartiers des Prés Saint-Jean et des Cévennes, dans le cadre du PRU, des démolitions ont déjà été réalisées, d'autres doivent l'être encore.

[1] Orientation du contrat de ville : « agir sur l'habitat »

Alors que dans certains secteurs, la densification sera recherchée pour « reconstruire la ville sur la ville », dans ces vastes quartiers d'habitat social **les démolitions viseront à réduire la densité**, réduction d'autant plus nécessaire que **les terrains sont en zone inondable**.
Dans les faubourgs, la vétusté des immeubles appelle aussi des démolitions, qui peuvent être ponctuelles ou partie d'une opération d'ensemble.

Les terrains libérés suite à ces démolitions pourront permettre la restructuration de l'espace public ou constituer l'assiette de nouveaux bâtiments, immeubles de logements ou immeubles destinés à d'autres usages.

Un processus de démolition-reconstruction pourra ainsi être enclenché, et ouvrir la voie à une diversification des fonctions et de l'habitat, diversification recherchée particulièrement dans les quartiers des Prés Saint-Jean et des Cévennes, qui ne comptent que des logements locatifs sociaux.

La diversification de l'habitat réduirait la ségrégation dont souffrent les habitants de ces quartiers, mais, comme en témoigne le désistement de la Foncière Logement sur les Prés Saint-Jean lors du PRU1, l'implantation de logements autres que locatifs sociaux reste délicate compte tenu de la réputation de ces ensembles. Aussi **les produits proposés devront être particulièrement étudiés** dans leur emplacement, leur conception, leur financement, pour avoir quelques chances d'attirer une clientèle.

Les études à entreprendre sur les Prés Saint-Jean viseront, entre autre, à valider l'hypothèse de démolition des immeubles Chénier et la construction de logements, autres que locatifs sociaux, sur les emprises ainsi libérées ainsi qu'au cœur du quartier.

Sur les Cévennes, l'étude urbaine portera sur un périmètre élargi englobant notamment le secteur Moulinet - Mont Bouquet et comprendra une étude de marché, qui s'attachera à décrire le produit susceptible d'être proposé et à définir son emplacement.

Si, dans les grands ensembles HLM, la diversification de l'habitat passe par la construction de logements en accession à la propriété ou des logements locatifs privés, elle passe dans d'autres quartiers, ou d'autres communes, en déficit de logements sociaux, par la construction de logements aidés.

La reconstitution du parc social démoli constitue donc une opportunité intéressante offerte par le NPNRU de rééquilibrage des logements sociaux.

S'inspirant des démarches conduites dans le cadre de l'ANRU I, qui ont permis de localiser des petits ensembles de logements sociaux dans des quartiers qui en étaient jusqu'alors dépourvus, **la reconstitution de l'offre sera au moins partiellement réalisée dans les faubourgs, participant ainsi à leur reconquête.**

Un tel rééquilibrage serait conforme aux orientations du PLH en vigueur qui devra être actualisé pour tenir compte de nouvelles démolitions qu'il n'a pu prendre en compte.

La diversification de l'offre de logements passe aussi par la construction d'un parc privé dans les dents creuses des faubourgs, le changement de typologie de l'offre existante dans certains quartiers (transformation de grands en petit logements dans le parc social du secteur rénovation dans le centre-ville), et l'adaptation des logements aux besoins des personnes à mobilité réduite (création d'ascenseurs et mise aux normes handicapés des logements du parc social du secteur rénovation).

Cette diversification de l'offre dans chaque quartier ou commune est une condition nécessaire à la mixité sociale. Mais pour rompre avec la ségrégation dans l'occupation du parc social, parc accessible à une très large majorité de la population, **il convient aussi de veiller à la mixité dans l'occupation de chaque groupe de logements sociaux.**

C'est pourquoi, au regard des caractéristiques socio économiques de la population des quartiers et de l'occupation actuelle du parc décrite dans l'enquête périodique sur l'occupation du parc social, **la convention intercommunale de mixité sociale** qui sera établie définira, les principes qui devront être respectés lors de toute attribution ou mutation. **Cette convention comportera un chapitre particulier relatif aux relogements des ménages occupant les logements à démolir dans le cadre d'un Projet de Renouvellement Urbain.**

Ces relogements s'opéreront selon un plan de relogement etabli et suivi par une MOUS qui sera mise en place et aura à résoudre la difficile équation entre la demande des ménages à reloger qui, le plus souvent, souhaitent rester sur le quartier et l'offre disponible, parc existant ou parc neuf, qui se développera plutôt en périphérie du QPV et notamment dans les faubourgs qui comptent peu de logements sociaux.

6 - Diversifier les fonctions et renforcer la structure commerciale[1]



Recommandations du contrat de ville : « Interroger la réalité des besoins locaux, réfléchir à un élargissement de la zone de chalandise notamment avec les zones à la frange du quartier. »
L'articulation avec l'offre voisine devra être prise en compte, y compris les marchés. La réflexion sur l'implantation commerciale devra également concilier à la fois l'intérêt à faire venir dans le quartier des populations qui n'y viennent pas habituellement, et l'intérêt à inciter les habitants du quartier, notamment les femmes, à sortir du quartier.

[1] Orientation du contrat de ville : « compléter l'offre en équipement des quartiers ».

Diversifier les fonctions dans les quartiers répond à plusieurs préoccupations :

- rapprocher les emplois et les services des lieux de résidence, sans pour autant encourager les habitants à rester enfermés dans leur quartier ;
- amener une fréquentation diversifiée ;
- faire partager les espaces communs et les animer par des populations de conditions diverses.

En bref favoriser les échanges, fondements de la vie urbaine.

Ces préoccupations se sont déjà manifestées aux Prés Saint-Jean qui, outre le traditionnel marché du Dimanche où se rend la population de divers quartiers d'Alès et des communes environnantes, abrite, dans les locaux de l'ex-Foyer de Jeunes travailleurs transformés dans le cadre du PNRU, comme mentionné en annexe, des activités variées : une crèche, le réseau santé du Pays Cévennes qui y assure des réunions d'information, une radio associative, les Restos du cœur, l'association Raïa, équipement social associatif et citoyen, et prochainement un hôpital de jour pour adolescents.
De plus, depuis peu, Pôle Emploi s'est installé dans des locaux neufs.

Toutes ces activités et services drainent un public originaire d'autres quartiers.

La dernière étude sur le devenir à terme des Prés Saint-Jean invite à **intensifier l'installation d'activités** en particulier commerciales sur ce **quartier rendu plus facilement accessible** depuis la réorganisation de la voirie, lors du premier projet de renouvellement urbain, et traversé de part en part par une ligne de bus.

Ce quartier dispose à l'évidence d'atouts mais souffre aussi de handicaps qui constituent des obstacles à l'installation spontanée de bureaux et de commerces. C'est pourquoi **l'étude prévue inclura un volet spécifique sur la nature des activités susceptibles d'être implantées** et les conditions de leur installation est à entreprendre. Cette étude de marché évaluera à partir de la demande en locaux d'activités (bureaux ou commerces) ou d'équipements structurants constatée au niveau de l'agglomération, de la ville ou du quartier, celle qui peut être satisfaite dans ce quartier en rénovation. Au terme de cette étude de marché une commercialisation par des professionnels spécialisés restera à engager.

D'ores et déjà, on peut évoquer **la constitution au cœur du quartier d'un petit ensemble commercial** qui regrouperait autour d'une « locomotive », telle qu'une supérette, les commerces existants actuellement sur le quartier dans des lieux peu propices. Des locaux où serait privilégié un mode de commercialisation en circuit court pourraient être créés dans le prolongement du marché dominical.

L'**EPARECA**, qui réalise un état des lieux du tissu économique, artisanal et commercial du QPV, pourrait utilement apporter son concours dans l'analyse de l'offre commerciale à développer.

Des bureaux pourraient également être envisagés, soit des bureaux de services administratifs, soit des bureaux de jeunes entreprises au sein d'une « pépinière ». L'hypothèse de l'implantation par l'Ecole des Mines d'Alès, partenaire du lycée des Prés Saint-Jean (lycée JB Dumas), d'une pépinière dans ce secteur est également à l'étude. Un projet de maison de l'économie sociale et solidaire, pôle regroupant des

structures de l'emploi, de la formation et de l'insertion sociale et professionnelle est en outre envisagé.

D'autres hypothèses, **comme l'implantation d'un équipement public largement ouvert sur l'agglomération**, peuvent également être imaginées et l'étude de marché à entreprendre vise à les apprécier. Elle doit permettre d'éviter de tomber dans deux écueils qui peuvent être rencontrés lors d'installation d'activités dans des quartiers d'habitat social : sacrifier la qualité urbaine, et (ou) n'accueillir que des activités indésirables ailleurs...

Quoique plus complexe, l'implantation d'activités dans le quartier des Cévennes se pose dans des termes voisins, et une étude analogue est à entreprendre.

Mais dès maintenant, **un projet d'installations d'activités est identifié** à proximité, celui d'une déchetterie couplée à une « ressourcerie » sur un terrain limitrophe du grand ensemble des Cévennes. Ce projet est caractéristique des politiques en faveur du développement durable, de l'économie sociale et solidaire et d'insertion par l'économie que mène Alès Agglomération.

La problématique d'installation d'activités et de services se pose également, mais en des termes différents, au Sud des Prés Saint-Jean.

Ce secteur qui vise à devenir une articulation entre le centre-ville et les « nouveaux Prés Saint-Jean » devrait bénéficier d'une dynamique particulière et d'un réel changement d'image. Le programme de cette opération d'aménagement, en continuité immédiate de l'opération en cours de la place des Martyrs (Multiplexe et logements), fera l'objet d'une étude spécifique, étude urbaine s'appuyant sur une programmation des logements, des activités, des services, des équipements et des aménagements urbains.

La problématique des activités se pose enfin dans les faubourgs, mais il s'agit là davantage de **maintien ou de réinstallation d'activités notamment commerciales**, comme le souhaitent les habitants.

Sur le Faubourg du Soleil qui compte encore un tissu commercial, l'apport de populations nouvelles, conséquence des interventions sur l'habitat, comme l'aménagement des espaces publics avec une amélioration des conditions de circulation et de stationnement, favoriseront le maintien des commerces existants.

Sur le Faubourg de Rochebelle, Cauvel et La Royale, où la présence d'équipements culturels permet de bien mesurer l'impact positif de la présence sur un quartier de personnes qui n'y résident pas, **les ménages qui s'installeront dans les logements en cours de livraison** sur le « Carreau de la Mine » (programme de 200 logements en cours de chantier), puis plus tard sur les Hauts d'Alès, **constitueront une clientèle nouvelle** favorable au maintien des rares commerces existants voire à l'ouverture de nouveaux commerces.

Les efforts en matière d'aménagements urbains s'accompagneront d'une assistance juridique et financière par la CCI, à l'intention des commerçants et des éventuels acquéreurs de fonds de commerce pour faciliter la reprise des activités existantes.

7 - Contribuer à la transition énergétique[1]

Comme l'a montré le Programme Local de l'Habitat approuvé fin 2013, **l'ensemble du parc privé souffre de performances énergétiques médiocres**, qu'il s'agisse du parc ancien où des copropriétés plus récentes.

L'amélioration des performances énergétiques sera l'un des points forts des **opérations programmées d'amélioration de l'habitat** qui seront mises en place sur ces deux segments du parc privé. Ces interventions pourront s'articuler avec des programmes plus généraux initiés à l'échelle de l'agglomération du type « Habiter mieux », ou bien avec la mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique avec le soutien de l'Ademe.

Quant au parc social, **les bailleurs ont réalisé divers travaux d'isolation thermique**, ont amélioré leurs installations de chauffage, et sont très attentifs à leur exploitation, pour que les ménages modestes qu'ils logent, ne connaissent pas la précarité énergétique. Le Diagnostic de Performance Energétique situe la plupart de leurs immeubles en classe C. **En particulier Logis Cévenols, principal bailleur social, compte 86,1% de ses logements en classe C, 4,8% en classe B et 2,4% en classe A** (cf. annexe jointe sur le parc social). Le patrimoine de Logis Cévenols est plus économe en énergie que l'objectif « Grenelle » du mouvement HLM (consommation moyenne de 111 kWep/m².an par rapport à l'objectif national du Grenelle de 120 kWep/m².an). C'est pourquoi il n'est pas prévu d'importants travaux de réhabilitation thermique sur le parc de Logis Cévenols dans le cadre du NPNRU ; pour les quelques ensembles immobiliers (Rochebelle, les Roncières, Aubépine, Pierre Curie) classés en D (6,20% des logements), Logis Cévenols projette cependant des travaux financés par un Eco Prêt.

A noter enfin qu'une partie du centre-ville et des Cévennes fonctionnent sur une chaufferie bois qui date de 2012/2013.

8. Renforcer la gestion urbaine de proximité[2]



Recommandation du contrat de ville : « Mettre en place une gouvernance locale et un plan d'action partenarial de la gestion urbaine de proximité. Décliner, quartier par quartier, une charte d'engagement réciproque entre l'Etat, les communes et leur groupement, et les organismes HLM, assurant un socle d'engagement de qualité de service. »

[1] Orientation du contrat de ville : « Agir sur l'habitat ».
[2] Orientation du contrat de ville : « Améliorer la qualité du cadre de vie ».

Même dans des quartiers où l'habitat est médiocre, **les habitants réclament toujours prioritairement une amélioration de la propreté, de la sécurité, de l'entretien, des services urbains**... Bref, que des progrès soient constatés dans ce qui les gêne quotidiennement. Ils l'ont confirmé par leurs interventions dans le cadre des Cafés Citoyens.

Ces demandes s'expriment tant dans les quartiers d'habitat social que dans les autres quartiers, mais dans les premiers, les habitants interpellent toujours le bailleur même si le sujet relève de la collectivité locale.
La confusion qui subsiste parfois encore à Alès, entre domaine privé et domaine public, explique en partie cette méprise.

Les opérations de renouvellement urbain constituent une réelle opportunité de **clarifier la domanialité**, tant au plan juridique que par le traitement des espaces qui doit aider à distinguer la destination des espaces. **C'est l'objet de la « résidentialisation » largement engagée lors du PRU sur les Prés Saint-Jean et les Cévennes.**

Dans d'autres ensembles de logements sociaux, une réflexion sera engagée pour **redistribuer les espaces**, notamment lorsque la collectivité assure un service public à l'intérieur de la propriété du bailleur (ramassage des ordures ménagères, éclairage public, vidéo surveillance...).

A l'occasion de cette réflexion, **la valorisation d'espaces délaissés**, dont l'état contribue à la déqualification du quartier, **sera étudiée**.

Cette réflexion s'intégrera dans **le diagnostic sur la gestion urbaine** qui sera porté, quartier par quartier, par des groupes d'habitants selon la méthode du **diagnostic en marchant** ou de la **marche exploratoire**.

La pratique de l'espace public étant différente selon les diverses catégories de population, toutes devront être associées à la démarche, qui impliquera également tous les services concernés.

Car l'une des difficultés d'amélioration de la gestion de l'espace public porte sur la multiplicité des acteurs et la nécessité de réponses techniques, par un responsable qualifié, à l'interpellation des habitants.

Ce diagnostic portera notamment sur la propreté, l'accessibilité, la mobilité, les incivilités, l'entretien, le fonctionnement des équipements, le stationnement, le partage de l'espace public, et particulièrement sur **la sécurité qui doit être abordée sans tabou.** Pour mieux appréhender les questions de sécurité, un membre du CLSPD participera aux diagnostics en marchant et tous les projets seront analysés particulièrement sous cet angle.

Un plan d'actions sera établi et régulièrement actualisé au vu des résultats mesurés lors de visites périodiques suivant le même itinéraire.

Le suivi de la démarche, son évaluation et l'actualisation des plans d'action seront assurés, au sein de chaque quartier, par un comité composé du conseil citoyen, d'élus et de représentants des services concernés.

Dans les ensembles de logements locatifs sociaux, les efforts seront naturellement portés sur les prestations les plus critiquées lors de l'enquête de satisfaction. Les engagements de l'organisme seront formalisés dans les conventions d'exonération de la TFPB.

Dans ces ensembles, l'expérience acquise par la collectivité et Logis Cévenols, et rappelée en annexe dans le bilan sur le PRU, au travers des diagnostics en marchant et des projets de site fera, avant d'être poursuivie dans le NPNRU, l'objet d'une **évaluation associant Ville, EPCI, Etat, bailleur et habitants**.

La démarche engagée par la collectivité et le bailleur a notamment permis d'adapter le programme de travaux et de porter des modifications substantielles dans la collecte des ordures ménagères (repositionnement des conteneurs, création de points de collecte sélective et adaptation des tournées de ramassage).

Là encore, **l'expérience acquise sur Les Près Saint-Jean et les Cévennes** sera précieuse pour traiter, dans d'autres quartiers, **la question du tri et de la collecte des ordures ménagères**, souvent mise en avant lors des cafés citoyens et figurant parmi les objectifs du contrat de ville.

Et c'est aussi en matière de gestion que les habitants attendent des progrès dans l'offre en équipements publics. Ils l'ont fait savoir lors des cafés citoyens au point que le contrat de ville en fasse une de ses orientations. Car **si Alès est bien doté en équipements** - équipements d'agglomération culturels (la scène nationale du Cratère, la nouvelle médiathèque, festival de plein air) ou sportifs ou équipements de quartier – **l'accès à ces équipements apparait difficile** et **le contrat de ville fixe pour objectif de favoriser l'utilisation des équipements présents sur les quartiers**.

9-Développer une concertation en continu avec les habitants[1]

Tout projet impactant les conditions de vie des habitants d'un quartier gagne à être réfléchi avec eux, pour être plus pertinent, enrichi, et répondre au mieux aux attentes des futurs utilisateurs qui peuvent être différentes selon l'âge, le sexe, le mode de vie.

La participation s'impose pour s'assurer du bien fondé de réponses techniques à des problèmes vécus.

Elle permet une réelle appropriation des projets garante de leur respect ultérieur.
Elle est significative de la volonté de transformer le cadre de vie avec les citoyens placés en situation d'acteurs responsables et non pas de témoins passifs.

[1] Orientation du contrat de ville : « Améliorer la qualité du cadre de vie ».

C'est pourquoi les habitants ont été invités à participer à l'élaboration du contrat de ville dans le cadre des Cafés Citoyens.

Cette participation est appelée à **se poursuivre dans le cadre des conseils citoyens** qui régulièrement dans chaque secteur aideront à la définition des actions, mais aussi, ce qui n'était pas courant dans le passé, à leur suivi et à leur évaluation.

Cette participation prendra des formes diverses.

Dans les secteurs objet d'un projet lourd de renouvellement urbain, **une maison du projet sera ouverte, et le lieu aux Prés Saint-Jean a déjà été choisi: dans l'espace jeune disponible.**

Dans cette maison du projet, trois personnes (un représentant de la communauté d'agglomération, un représentant du bailleur, un représentant du service de la politique de la ville) renseigneront, lors de permanences, quiconque viendra les interroger sur le contenu et le calendrier des opérations d'aménagement urbain, de relogement, d'intervention sur le bâti, d'actions d'accompagnement.

Un registre d'observations sera ouvert dans cette maison du projet où seront exposés les plans et informations diverses sur le déroulement des opérations.

Les remarques, réserves, suggestions formulées verbalement ou par écrit par les visiteurs seront transmises aux responsables des projets pour analyse et réponse.

Chaque opération sera présentée lors de réunions publiques qui, selon l'audience attendue, se dérouleront dans la Maison du projet ou un lieu mieux adapté. Lors de ces réunions, les participants seront invités à débattre du projet. **Les projets d'aménagement de proximité pourront faire l'objet d'une co-construction au sein de la maison du projet.**

Pour apprécier les changements intervenus dans la gestion urbaine de proximité **la Maison du projet renouvellera périodiquement les diagnostics en marchant.**

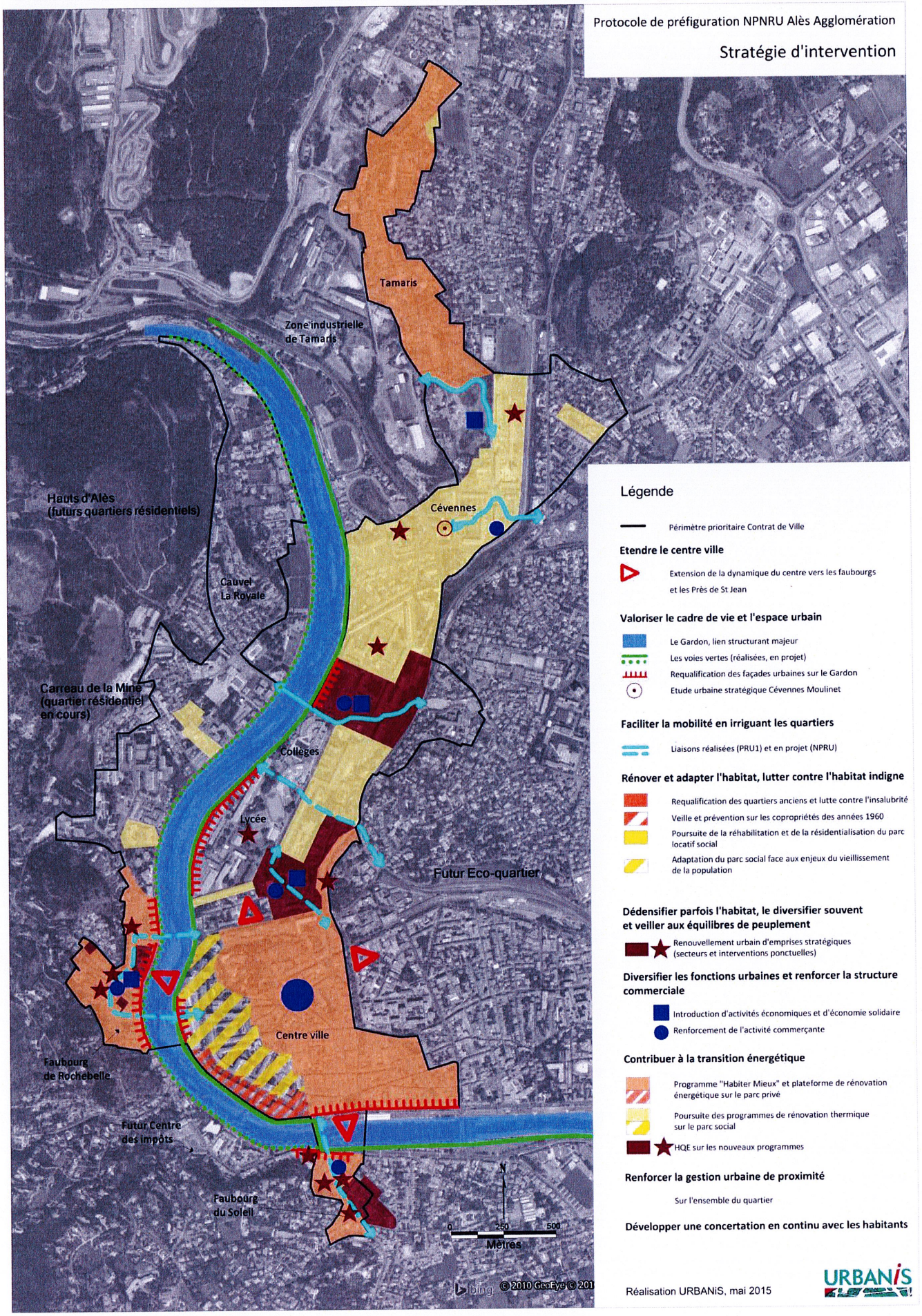
Dans les secteurs objet d'interventions urbaines plus diffuses, les conseils citoyens se réuniront régulièrement pour faire le point des changements intervenus, ils apprécieront, en particulier en renouvelant les diagnostics en marchant, les résultats obtenus en matière d'amélioration de la gestion urbaine de proximité.

Participant à ces démarches, Logis Cévenols les intensifiera, pour les opérations dont il est maitre d'ouvrage, à l'intention de ses locataires, selon le processus de concertation mis en place depuis plusieurs années.

Il organisera des réunions de travail par ensemble immobilier, voire par immeuble, avec un panel de locataires volontaires afin de recueillir leurs attentes et leurs suggestions

Il accompagnera les habitants, comme il le fait depuis 2007, par petites unités de gestion afin de convenir ensemble, sur le terrain, d'améliorations de la gestion de proximité du bailleur, l'un des volets de la gestion urbaine de proximité.

Ces démarches de concertation et de co-construction seront complétées par des actions d'information touchant un public plus large (articles de presse, journal d'Alès Agglomération, dépliant...).


Protocole de préfiguration NPNRU Alès Agglomération
Stratégie d'intervention
Tamaris
Zone industrielle de Tamaris
Hauts d'Alès (futurs quartiers résidentiels)
Cévennes
Cauvel La Royale
Carreau de la Mine (quartier résidentiel en cours)
Collèges
Lycée
Futur Eco-quartier
Centre ville
Faubourg de Rochebelle
Futur Centre des impôts
Faubourg du Soleil
N
0
250
500
Mètres
bing © 2010 GeoEye © 201
Légende
Périmètre prioritaire Contrat de Ville
Etendre le centre ville
Extension de la dynamique du centre vers les faubourgs et les Près de St Jean
Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain
Le Gardon, lien structurant majeur
Les voies vertes (réalisées, en projet)
Requalification des façades urbaines sur le Gardon
Etude urbaine stratégique Cévennes Moulinet
Faciliter la mobilité en irriguant les quartiers
Liaisons réalisées (PRU1) et en projet (NPRU)
Rénover et adapter l'habitat, lutter contre l'habitat indigne
Requalification des quartiers anciens et lutte contre l'insalubrité
Veille et prévention sur les copropriétés des années 1960
Poursuite de la réhabilitation et de la résidentialisation du parc locatif social
Adaptation du parc social face aux enjeux du vieillissement de la population
Dédensifier parfois l'habitat, le diversifier souvent et veiller aux équilibres de peuplement
Renouvellement urbain d'emprises stratégiques (secteurs et interventions ponctuelles)
Diversifier les fonctions urbaines et renforcer la structure commerciale
Introduction d'activités économiques et d'économie solidaire
Renforcement de l'activité commerçante
Contribuer à la transition énergétique
Programme "Habiter Mieux" et plateforme de rénovation énergétique sur le parc privé
Poursuite des programmes de rénovation thermique sur le parc social
HQE sur les nouveaux programmes
Renforcer la gestion urbaine de proximité
Sur l'ensemble du quartier
Développer une concertation en continu avec les habitants
Réalisation URBANiS, mai 2015
URBANiS

Les objectifs opérationnels

En concordance avec les orientations stratégiques poursuivies au titre du volet urbain du contrat de ville précédemment exposées, le protocole de préfiguration fixe **neuf objectifs opérationnels territorialisés** sur différents secteurs du quartier prioritaire, qui pourront être contractualisés à terme avec l'ANRU dans le cadre de la convention de renouvellement urbain.

Ces objectifs sous-tendent le programme de travail détaillé, notamment les études, exposés au chapitre suivant.

Objectif opérationnel	Engager le renouvellement urbain du Sud des Prés Saint-Jean
Secteur concerné	Prés Saint Jean - Faubourg d'Auvergne
Rappel des enjeux	Conforter la fonction de ville centre Attirer une population nouvelle
Rappel des orientations stratégiques	Etendre le centre-ville Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain Dédensifier l'habitat, le diversifier, veiller aux équilibres de peuplement Diversifier les fonctions et renforcer la structure commerciale
Rappel énoncé SCOT, PLU, PLH, projet de territoire	Le Scot préconise de conforter la fonction de ville centre Le PLU préconise l'extension du centre-ville Le PLU considère qu'une population nouvelle, jeune et qualifiée, ne peut se fixer sur place que si l'environnement urbain est à la hauteur de son attente. Le PLU souligne la nécessité de prendre en compte les attentes variées des habitants dans la composition du parc comme dans la qualité et la conception des logements. Le PLU rappelle que la réflexion sur la manière de restructurer l'espace urbain déjà occupé, de concevoir le fonctionnement interne des quartiers et des quartiers entre eux doit être préalable à l'acte de construire. Le PLH préconise de poursuivre les opérations de renouvellement urbain des Prés Saint Jean et des Cévennes Le PLH préconise de promouvoir la qualité urbaine et le développement durable
Description de l'objectif	**Engager le projet de renouvellement urbain de ce secteur selon les principes de l'étude stratégique de 2012**, à savoir : - étendre la dynamique du centre-ville, à partir du projet structurant en cours de la place des Martyrs, vers les prés Saint Jean ; - ouvrir les prés Saint Jean et le relier au centre-ville à travers une avenue structurante et un projet paysager requalifiant (restitution du canal); - prendre en compte la vulnérabilité du quartier aux inondations ; - réaliser un programme (à définir plus précisément) permettant d'introduire dans le quartier de l'activité économique, du commerce, des équipements, du logement diversifié. *N.B. : Voir approfondissement en annexe.*
Modalités de concertation	Large communication autour de ce projet phare à l'échelle de l'agglomération (Journal de l'agglo, médias, réunions publiques). Présentation et débat au sein des conseils citoyens Débats sur le contenu du projet à la maison du projet auprès d'un public élargi au-delà des résidents des Prés saint Jean.

Indicateur d'évaluation	Diversification de l'habitat Activités économiques Réalisation d'équipements Requalification urbain et changement d'image
Cibles de l'évaluation et horizon temporel	A 2 ans : - Validation du projet, choix d'un mode opératoire, adhésion de la population au projet A 6 ans : Les cibles de l'évaluation seront plus précisément définies lors de la validation du projet, par exemple : - Réalisation d'un programme immobilier privé - Implantation d'activités économiques créatrices d'emplois - Implantation d'un équipement attractif à l'échelle de l'agglomération
Programme de travail	Etude urbaine et de faisabilité sur le secteur Prés Saint-Jean Sud / Place des Martyrs Etude de marché du logement Etude de prévention situationnelle Acquisitions foncières

Objectif opérationnel	Poursuivre le renouvellement urbain du centre des Prés Saint-Jean
Secteur Concerné	Prés Saint-Jean – Faubourg d'Auvergne
Rappel des enjeux	Répondre aux besoins des plus fragiles Attirer une population nouvelle
Rappel des orientations stratégiques	Dédensifier l'habitat, le diversifier, veiller aux équilibres de peuplement Diversifier les fonctions et renforcer la structure commerciale Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain Faciliter la mobilité en irriguant les quartiers Rénover et adapter l'habitat
Rappel énoncé SCOT, PLU, PLH, projet de territoire	Le SCOT prescrit de favoriser une mixité sociale et générationnelle et un cadre de vie de qualité. Le SCOT prescrit de favoriser la requalification et l'optimisation du parc existant et l'amélioration de sa performance énergétique. Le SCOT prescrit de composer des espaces urbanisés variés et de qualité densifiant les espaces urbanisés existants. Le PLU souligne la nécessité de prendre en compte les attentes variées des habitants dans la composition du parc comme dans la qualité et la conception des logements. Le Scot invite à compléter les équipements métropolitains dont les équipements de loisirs. Le PLH indique que si des démolitions complémentaires de celles prévues dans l'ANRU I étaient décidées, la reconstitution consécutive à ces démolitions viendrait en sus des objectifs de production affichés au PLH Le PLH préconise de poursuivre les opérations de renouvellement urbain des Prés Saint-Jean et des Cévennes. Le PLH préconise de promouvoir la qualité urbaine et le développement durable.
Description de l'objectif	**Engager le projet de renouvellement urbain selon les principes énoncés en conclusion de l'étude stratégique réalisée en 2012** qui recommandait pour le centre des Prés Saint-Jean de réaliser des opérations immobilières visant : - à diversifier les fonctions par l'introduction, en complément d'un programme de logement, d'activités commerciales et de bureaux ; - à morceler le grand ensemble actuel en 4 parties avec du Sud au Nord : le nouveau programme de Prés Saint Jean Sud en prolongement de l'opération de la Place des Martyrs, les immeubles actuels face aux établissements scolaires maintenus à moyen terme, le centre des Prés saint Jean totalement restructuré puis le Nord requalifié ; - à créer au centre des Prés Saint Jean un ensemble suffisamment attractif et bien desservi pour amener une nouvelle fréquentation sur le quartier (centre commercial par exemple).

Modalités de concertation	Débats sur le contenu du projet à la maison du projet auprès des résidents des Prés Saint Jean et d'un public élargi Enrichissement du projet lors de ces échanges Présentation et débat au sein des conseils citoyens
Indicateur d'évaluation	Diversification de l'habitat Activités économiques Réalisation d'équipements Requalification urbain et changement d'image
Cibles de l'évaluation et horizon temporel	A 2 ans : - libération de l'espace central par la démolition des immeubles Maupassant et petit Lavoisier 1, actuellement vides à plus de 80%, - intérêt manifesté par une enseigne commerciale, - Validation du projet après adhésion de la population. A 6 ans : Les cibles de l'évaluation seront plus précisément définies lors de la validation du projet, par exemple : - Réalisation d'une première tranche d'un programme immobilier mixte habitat activités.
Programme de travail	Etude urbaine et de faisabilité sur les Prés Saint-Jean Centre Etude de marché du logement Démolition des immeubles Maupassant et Petit Lavoisier 1 Mise en place d'une MOUS Relogement Maison de l'économie sociale et solidaire Aménagement de la Maison de Projet Etude de prévention situationnelle

Objectif opérationnel	Poursuivre la requalification du secteur « Cévennes » sur un périmètre élargi
Secteur Concerné	Cévennes - Moulinet
Rappel des enjeux	Répondre aux besoins des plus fragiles Attirer une population nouvelle
Rappel des orientations stratégiques	Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain Rénover et adapter l'habitat, lutter contre l'habitat indigne Dédensifier l'habitat, le diversifier, veiller aux équilibres de peuplement Diversifier les fonctions et renforcer la structure commerciale
Rappel énoncé SCOT, PLU, PL **H, projet de territoire**	Le SCOT prescrit de favoriser une mixité sociale et générationnelle et un cadre de vie de qualité Le SCOT prescrit de favoriser la requalification et l'optimisation du parc existant et l'amélioration de sa performance énergétique. Le SCOT prescrit de composer des espaces urbanisés variés et de qualité densifiant les espaces urbanisés existants. Le PLU considère que la restructuration engagée sur les Prés Saint-Jean est caractéristique du nouveau modèle de développement souhaité : reconstruire la ville sur elle-même mais dans une approche nouvelle du cadre de vie. Le PLU souligne la nécessité de prendre en compte les attentes variées des habitants dans la composition du parc comme dans la qualité et la conception des logements. Le PLU rappelle que la réflexion sur la manière de restructurer l'espace urbain déjà occupé, de concevoir le fonctionnement interne des quartiers et des quartiers entre eux doit être préalable à l'acte de construire. Le PLH préconise de poursuivre les opérations de renouvellement urbain des Prés Saint-Jean et des Cévennes. Le PLH préconise de promouvoir la qualité urbaine et le développement durable. Le PLH indique que si des démolitions complémentaires de celles prévues dans l'ANRU I étaient décidées, la reconstitution consécutive à ces démolitions viendrait en sus des objectifs de production affichés au PLH.
Description de l'objectif	Le grand ensemble des Cévennes a fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine conventionné avec l'ANRU dans le cadre de la même convention que celle portant sur les Prés Saint-Jean et limitée au « cœur de projet ». Ce projet a amélioré sensiblement ce secteur mais des modifications plus radicales sont attendues. **L'étude à entreprendre visera à définir le devenir du quartier à 20 ans** (à l'identique de l'étude stratégique réalisée sur les Prés Saint Jean) puis à **définir la programmation et la composition urbaines d'une première tranche opérationnelle**, ainsi que son estimation, les maitrises d'ouvrage, et le calendrier de réalisation. Pour favoriser la bonne intégration du grand ensemble dans son environnement urbain, l'étude sera conduite sur un périmètre élargi, à l'intérieur duquel d'autres démolitions de logements sociaux pourraient s'avérer opportunes.

Modalités de concertation	Débats sur le Cévennes et auprès d'un public élargi. Enrichissement du projet lors de ces échanges Présentation et débat au sein des conseils citoyens
Indicateur d'évaluation	Implantation d'activités Diversité de l'habitat sur le périmètre d'étude Satisfaction des résidents
Cibles de l'évaluation et horizon temporel	A 2 ans : - Validation du projet après adhésion de la population A 6 ans : - Evolution de la proportion d'habitat locatif social sur le périmètre d'étude. - Evaluation de la qualité des espaces extérieurs par les résidents des Cévennes lors des enquêtes biennales de satisfaction réalisés par Logis Cévenols
Programme de travail	Etude urbaine prospective sur le secteur Cévennes Moulinet Création d'une déchetterie ressourcerie Etude de prévention situationnelle

Objectif opérationnel	Requalifier les faubourgs anciens et les îlots dégradés du centre-ville
Secteur Concerné	Faubourg du Soleil – Faubourg de Rochebelle - Faubourg d'Auvergne Centre-ville
Rappel des enjeux	Conforter la fonction de ville centre Répondre aux besoins des plus fragiles Attirer une population nouvelle
Rappel des orientations stratégiques	Etendre le centre-ville Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain Rénover et adapter l'habitat, lutter contre l'habitat indigne Dédensifier l'habitat, le diversifier, veiller aux équilibres de peuplement Diversifier les fonctions et renforcer la structure commerciale Contribuer à la transition énergétique
Rappel énoncé SCOT, PLU, PLH, projet de territoire	Le SCOT prescrit de favoriser la requalification et l'optimisation du parc existant et l'amélioration de sa performance énergétique. Le SCOT invite à favoriser la mobilisation du foncier mutable Le PLU acte le choix de la commune d'élargir le centre-ville en donnant aux faubourgs un forme urbaine plus affirmée et plus homogène avec celle du centre-ville. Le PLU considère qu'une population nouvelle, jeune et qualifiée, ne peut se fixer sur place que si l'environnement urbain est à la hauteur de son attente. Le PLU souligne la nécessité de prendre en compte les attentes variées des habitants dans la composition du parc comme dans la qualité et la conception des logements. Le PLU rappelle que la réflexion sur la manière de restructurer l'espace urbain déjà occupé, de concevoir le fonctionnement interne des quartiers et des quartiers entre eux doit être préalable à l'acte de construire. Le PLH préconise de poursuivre la réhabilitation du parc privé, développer et étendre la lutte contre l'habitat indigne .Le PLH préconise de promouvoir la qualité urbaine et le développement durable.
Description de l'objectif	**Il s'agit de mettre en œuvre un programme de requalification globale de ces faubourgs et de favoriser leur intégration au centre-ville**. Sur l'habitat, outre des actions incitatives auprès des propriétaires qui souhaitent engager des travaux, des mesures coercitives (arrêtés d'insalubrité, ORI, DUP aménagement) seront engagées auprès des immeubles les plus dégradés, notamment les propriétés de marchands de sommeil. Sur la base d'une étude de repérage, des groupes d'immeubles pourront être restructurés ou démolis, permettant l'aménagement d'espaces publics ou la reconstruction de programmes immobiliers de qualité, publics ou privés. Ces secteurs de faubourgs, qui ne comptent que très peu de logements sociaux, pourront en accueillir dans des proportions équilibrées. Ces nouveaux logements contribueront à la fois à la reconstitution de l'offre et à la requalification immobilière et urbaine des quartiers (architecture de qualité à haute performance énergétique).

	Les emprises « mutables » identifiées seront étudiées pour permettre des projets de reconversion (logements, équipements ou activités économiques. A souligner que plusieurs opportunités foncières identifiées pourraient être acquises à court terme, pendant la durée du présent protocole. Enfin, les espaces publics seront retraités de manière à valoriser les entrées de ville (faubourg du Soleil notamment) et les liaisons avec le centre-ville (passage « Cazot par exemple). Aux côtés de l'ANRU, l'ANAH pourra contribuer à cet objectif dans le cadre de la convention de partenariat. *N.B. : Ce thème fait l'objet d'un approfondissement dans le document annexe.*
Modalités de concertation	Animation continue dans le cadre d'une OPAH RU Communication à l'échelle de l'agglomération (Journal de l'agglo, médias, réunions publiques). Débats sur le contenu du projet à la maison du projet. Association des conseils citoyens concernés. Réunions publiques dans chaque faubourg.
Indicateur d'évaluation	Diversification de l'habitat Installation de nouveaux commerces Requalification urbaine et changement d'image Taux de vacance des logements Revenus moyens des ménages Part des propriétaires occupants
Cibles de l'évaluation et horizon temporel	A 2 ans : - Engagement d'une OPAH de renouvellement urbain A 6 ans : - Rééquilibrage social des faubourgs: diminution de la vacance, élévation du revenu moyen, augmentation du taux de propriétaires - Augmentation du prix des logements restaurés et diminution du prix des logements insalubres - Installation de nouveaux commerces - Requalification des espaces publics
Programme de travail	Etude d'une OPAH de renouvellement urbain Poursuite d'un programme d'amélioration thermique de type « Habiter mieux » Etudes centre-ville : étude technique sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et le devenir du Square Sauvage Etude de prévention situationnelle Acquisitions foncières anticipées

Objectif opérationnel	Valoriser le Gardon
Secteur Concerné	Ensemble du quartier
Rappel des enjeux	Conforter la fonction de ville centre
Rappel des orientations stratégiques	Etendre le centre-ville Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain Faciliter la mobilité
Rappel énoncé SCOT, PLU, PLH, projet de territoire	Le SCOT invite à saisir l'opportunité de la présence d'une structure verte pour réaliser des opérations urbaines de meilleure qualité. Le PLU considère qu'une population nouvelle, jeune et qualifiée, ne peut se fixer sur place que si l'environnement urbain est à la hauteur de son attente. Le PLU constate l'absence de voies secondaires fonctionnelles. Le PLU invite à réaliser des aménagements de qualité pour développer les modes doux de déplacements.
Description de l'objectif	Le Gardon relie et structure l'ensemble du QPV. Dans le prolongement de la charte paysagère, il s'agira : - **de poursuivre le travail sur l'image des berges du Gardon et sa réappropriation par les habitants**, notamment ceux du quartier prioritaire ; - de **conforter l'animation estivale** engagée depuis 2010 avec Alès plage ; - de **requalifier et de valoriser les quais** avec une logique d'ensemble, en veillant à l'effet de façade des futurs programmes immobiliers ; - de **poursuivre l'aménagement des circulations douces**, notamment sur la rive droite ; - **d'investir l'amont du Gardon** en lien avec les activités et les quartiers alentours (ZI de Tamaris...).
Modalités de concertation	Large communication autour de ce projet phare à l'échelle de l'agglomération (Journal de l'agglo, médias, réunions publiques). Présentation et débat au sein des conseils citoyens, notamment autour de la réappropriation des berges par les habitants.
Indicateur d'évaluation	Appropriation des berges Développement des circulations douces Embellissement des façades urbaines
Cibles de l'évaluation et horizon temporel	A 2 ans : - Validation et mise en œuvre de la charte paysagère A terme : Les cibles de l'évaluation seront plus précisément définies lors de la validation de la charte, par exemple : - Réalisation de circulations douces en rive droite - Implantations d'activités ou d'usage des berges au bénéfice des habitants du QPV - Réalisation de programmes immobiliers emblématiques en façade de la rivière
Programme de travail	Intégration de la requalification du Gardon dans l'étude sur les Prés Saint Jean Centre

Objectif opérationnel	Améliorer les déplacements en irriguant les quartiers
Secteur Concerné	Tous les secteurs du Quartier prioritaire et au-delà
Rappel des enjeux	Conforter la fonction de ville-centre Attirer une population nouvelle Répondre aux besoins des plus fragiles
Rappel des orientations stratégiques	Faciliter la mobilité en irriguant les quartiers
Rappel énoncé SCOT, PLU, PLH, projet de territoire	Le SCOT recommande de développer des mobilités de proximité, transports en communs et mobilités douces Le SCOT invite à apaiser la circulation automobile Le SCOT invite à saisir l'opportunité de la présence d'une structure verte pour réaliser des opérations urbaines de meilleure qualité Le PLU constate l'absence de voies secondaires fonctionnelles Le PLU invite à réaliser des aménagements de qualité pour développer les modes doux de déplacements Le PLU insiste sur la nécessité d'appréhender simultanément la question des infrastructures et celle de l'organisation des déplacements. Le PLU rappelle que la réflexion sur la manière de restructurer l'espace urbain déjà occupé, de concevoir le fonctionnement interne des quartiers et des quartiers entre eux doit être préalable à l'acte de construire Le PLU considère qu'une population nouvelle, jeune et qualifiée, ne peut se fixer sur place que si l'environnement urbain est à la hauteur de son attente
Description de l'objectif	**Il s'agit de faciliter la mobilité** pour que les résidents des secteurs délaissés accèdent plus facilement aux équipements, aux zones d'emploi, aux services, mais aussi pour sortir ces secteurs de leur isolement et ainsi les rendre plus attractifs. Les conditions de cette mobilité seront appréciées pour chaque mode de déplacement. Outre les infrastructures que le projet urbain traitera, les améliorations dans le fonctionnement des conditions de circulation et dans l'offre de transports collectifs seront étudiées.
Modalités de concertation	Présentation à la discussion des Conseils Citoyens
Indicateur d'évaluation	Analyse évaluative des conditions de déplacement lors des diagnostics en marchant. Enquête périodique « origine destination ». Evolution de la fréquentation des Transports collectifs
Cibles de l'évaluation et horizon temporel	A 2 ans : - définition concertée des projets urbains - Adaptation du réseau A terme : Accroissement du volume des échanges inter quartiers
Programme de travail	Etude de mobilité sur le périmètre

Objectif opérationnel	Réhabiliter le parc privé et prévenir sa dégradation
Secteur Concerné	Centre-ville Faubourg du Soleil – Faubourg de Rochebelle - Faubourg d'Auvergne Faubourg de Tamaris – Cauvel La Royale
Rappel des enjeux	Répondre aux besoins des plus fragiles Attirer une population nouvelle
Rappel des orientations stratégiques	Etendre le centre-ville Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain Rénover et adapter l'habitat, lutter contre l'habitat indigne Diversifier les fonctions et renforcer la structure commerciale Contribuer à la transition énergétique
Rappel énoncé SCOT, PLU, PLH, projet de territoire	Le SCOT prescrit de favoriser la requalification et l'optimisation du parc existant et l'amélioration de sa performance énergétique. Le SCOT invite à favoriser la mobilisation du foncier mutable. Le PLU acte le choix de la commune d'élargir le centre-ville en donnant aux faubourgs un forme urbaine plus affirmée et plus homogène avec celle du centre-ville. Le PLU considère qu'une population nouvelle, jeune et qualifiée, ne peut se fixer sur place que si l'environnement urbain est à la hauteur de son attente. Le PLU souligne la nécessité de prendre en compte les attentes variées des habitants dans la composition du parc comme dans la qualité et la conception des logements. Le PLU rappelle que la réflexion sur la manière de restructurer l'espace urbain déjà occupé, de concevoir le fonctionnement interne des quartiers et des quartiers entre eux doit être préalable à l'acte de construire. Le PLH préconise de poursuivre la réhabilitation du parc privé, développer et étendre la lutte contre l'habitat indigne. Le PLH préconise de promouvoir la qualité urbaine et le développement durable.
Description de l'objectif	Dans le prolongement des actions déjà entreprises par Alès Agglomération, délégataire des aides à la pierre, **il s'agira de poursuivre et d'amplifier le soutien à l'amélioration de l'habitat ancien**, tant dans le centre-ville que dans les faubourgs. Cette action intègrera la lutte contre l'habitat indigne (avec des moyens coercitifs, notamment dans les faubourgs), l'adaptation au vieillissement, ainsi que la lutte contre la précarité énergétique déjà à l'œuvre à travers le programme « Habiter Mieux ». Le dispositif devra également inclure une intervention auprès des petites copropriétés dégradées (assistance à la gestion), nombreuses dans le centre-ville et les faubourgs. Il permettra de mettre en œuvre, en parallèle, des interventions sur les espaces publics et les équipements de proximité. D'autre part, il sera utile de mettre en place, à l'échelle de l'agglomération, un dispositif de veille et de prévention ciblé sur les

	copropriétés des années 1960, notamment celles du QPV, qui restent en état satisfaisant mais nécessitent une vigilance. Aux côtés de l'ANRU, l'ANAH pourra contribuer à cet objectif dans le cadre de la convention de partenariat. *N.B. : Ce thème fait l'objet d'un approfondissement en annexe.*
Modalités de concertation	Animation continue dans le cadre d'une OPAH RU. Communication à l'échelle de l'agglomération (Journal de l'agglo, médias). Débats sur le contenu du projet à la maison du projet. Association des conseils citoyens concernés. Réunions publiques dans chaque quartier.
Indicateur d'évaluation	Taux de vacance des logements Revenus moyens des ménages Part des propriétaires occupants Taux de parc potentiellement indigne (PPPI) Taux de copropriétés en catégories C et D
Cibles de l'évaluation et horizon temporel	A 2 ans : - Engagement d'une OPAH de renouvellement urbain - Poursuite d'Habiter mieux - Mise en place d'un dispositif sur les copropriétés A terme : - Rééquilibrage social : diminution de la vacance, élévation du revenu moyen, augmentation du taux de propriétaires - Augmentation du prix des logements restaurés et diminution du prix des logements insalubres
Programme de travail	Etude d'OPAH de renouvellement urbain Poursuite d'un programme d'amélioration thermique de type « Habiter mieux » Etude centre-ville : étude technique sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et le devenir du Square Sauvage Etude de prévention situationnelle

Objectif opérationnel	Poursuivre la requalification du parc social
Secteur Concerné	Tous les secteurs du Quartier prioritaire
Rappel des enjeux	Répondre aux besoins des plus fragiles
Rappel des orientations stratégiques	Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain Renforcer la gestion urbaine de proximité Développer une concertation en continu avec les habitants
Rappel énoncé SCOT, PLU, PLH, projet de territoire	Le SCOT invite à développer des espaces urbanisés fonctionnels et conviviaux. Le PLH définit 6 orientations parmi lesquelles d'une part la poursuite de l'entretien, du renouvellement et de la diversification du parc social public et d'autre part la promotion de la qualité urbaine et du développement durable. Le PLH fixe un objectif de 400 logements sociaux réhabilités chaque année.
Description de l'objectif	Outre les ensembles de logements sociaux faisant l'objet d'interventions lourdes dans le cadre de projet de renouvellement urbain, **il s'agit de poursuivre la réhabilitation du parc social notamment, en matière énergétique** (réalisation de travaux financés par Eco prêt sur les immeubles classés en D) ou de **réduction de la vulnérabilité**, mais aussi **d'améliorer la gestion de proximité** par de « petits » travaux, parallèlement à l'amélioration des services. Par ailleurs, **la domanialité des espaces** mérite d'être clarifiée sur certains groupes.
Modalités de concertation	Concertation avec les représentants des locataires. Poursuite pour le parc de Logis Cévenols d'un dialogue régulier avec un panel de locataires à l'échelle de la résidence, de l'immeuble voire de la cage d'escalier. Zoom lors des « diagnostics en marchant » sur les interventions attendues des bailleurs sociaux.
Indicateur d'évaluation	Volume des investissements réalisés Principaux critères figurant dans l'enquête de satisfaction des locataires
Cibles de l'évaluation et horizon temporel	Régulièrement selon d'une part les résultats de l'enquête de satisfaction des locataires et d'autre part selon les modalités retenues dans le cadre de la convention sur l'abattement de la TFPB
Programme de travail	Etude centre-ville : étude technique sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et le devenir du Square Sauvage Etude de résidentialisation sur le secteur Rochebelle Rive Droite Reconstitution de l'offre « Les Terrasses du Gardon »

Objectif opérationnel	Adapter le parc social du centre-ville aux besoins des ménages, notamment des personnes âgées
Secteur Concerné	Centre-ville
Rappel des enjeux	Répondre aux besoins des plus fragiles
Rappel des orientations stratégiques	Rénover et adapter l'habitat, lutter contre l'habitat indigne
Rappel énoncé SCOT, PLU, PLH, projet de territoire	Le SCOT invite à adapter des immeubles pour les personnes à mobilité réduite. Le PLU souligne la nécessité de prendre en compte les attentes variées des habitants dans la composition du parc comme dans la qualité et la conception des logements. Le PLH préconise de développer une offre en logements pour personnes âgées et aux ménages à mobilité réduite.
Description de l'objectif	Un grand nombre de personnes âgées résident dans les logements sociaux du centre-ville sans disposer des équipements adaptés à leurs capacités physiques. Par ailleurs, les logements du centre-ville par leurs surfaces et typologie ne répondent à la demande de la clientèle. Il s'agit donc de **réaliser les études techniques permettant d'engager rapidement les travaux d'adjonction d'ascenseurs, d'adaptation des logements aux besoins des personnes à mobilité réduite, et de recomposition des cellules.**
Modalités de concertation	Présentation et mise au point des projets avec les représentants des locataires et les ménages directement concernés.
Indicateur d'évaluation	Satisfaction des occupants Taux de rotation
Cibles de l'évaluation et horizon temporel	A 18 mois : validation du projet A plus long terme : analyse de l'enquête de satisfaction et de la rotation
Programme de travail	Etude centre-ville : étude technique sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et le devenir du Square Sauvage

Programme de travail à réaliser au titre du protocole

Etudes réalisées

Dans le cadre de son projet de territoire ou du projet ANRU 1, Alès agglomération et la ville d'Alès ont réalisé au cours des dernières années de nombreuses études.

Tout d'abord, le projet du NPRU s'inscrit en pleine cohérence avec les documents de planification supra communaux, comme cela a été rappelé systématiquement dans les orientations stratégiques et les objectifs opérationnels qui précèdent :

- le SCOT, élaboré à l'échelle du Pays Cévennes, approuvé le 30 décembre 2013 ;
- le Programme local de l'habitat, élaboré à l'échelle d'Alès agglomération ;
- le projet de territoire, élaboré à l'échelle d'Alès agglomération, adopté le 26 juin 2014 ;
- le PLU d'Alès, en cours de révision.

Par ailleurs, plusieurs études spécifiques ont contribué à la définition des objectifs opérationnels et du programme de travail qui suit, et continueront à alimenter l'élaboration du projet de renouvellement urbain.

- En 2012 et 2013, Alès agglomération et Logis Cévenols ont conduit une **« étude sur les perspectives pour les Prés Saint Jean »**. Sur la base d'un diagnostic approfondi, en intégrant les acquis de l'ANRU 1, cette étude a proposé des scénarios d'évolution du quartier à long terme (20 ans) ; les objectifs opérationnels d'intervention sur le Sud et le Centre des Prés Saint Jean s'inscrivent directement dans le prolongement de cette étude.
- En 2014, la Ville d'Alès a réalisé une **« charte paysagère »** qui a mis en évidence des enjeux qui alimenteront directement le projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire :
    - Valoriser et relier les éléments de la trame végétale et paysagère, et notamment poursuivre la valorisation du Gardon ;
    - Changer la perception de la ville depuis les infrastructures et les hiérarchiser (notamment traiter les entrées de ville, les circulations douces, l'accès au rives du Gardon) ;
    - Reconquérir les espaces publics, et penser notamment des espaces adaptés aux usages et besoins des habitants.
- En 2007, Le Cefac a réalisé une **Etude des potentialités commerciales du quartier des Cévennes**, dont les conclusions pourront être actualisées dans le cadre de l'étude proposée sur ce secteur.
- En 2013, une **Stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la ville d'Alès** a été conduite, qui impactera de manière transversale l'ensemble des actions programmées au titre du contrat de ville et du NPRU.

Etudes à lancer en 2017

Le programme de travail qui suit s'inscrit directement dans le prolongement des objectifs opérationnels, en concordance avec les orientations stratégiques du contrat de ville.

Les fiches qui suivent mentionnent les partenaires financeurs pressentis, auprès de qui des demandes vont être engagées.

Les études permettront d'arrêter le programme d'actions qui sera proposé dans la convention à conclure avec l'ANRU et qui sera notamment arrête au regard des capacités financières de ces divers signataires.

Mission	Etude Globale de Stratégie Urbaine
Objectif opérationnel de référence	• Poursuivre le renouvellement urbain du centre des Prés Saint Jean • Engager le renouvellement urbain du Sud des Prés Saint-Jean • Poursuivre la requalification du secteur « Cévennes » sur un périmètre élargi • Poursuivre la requalification du parc social
Objectif	Lancement d'une étude urbaine sur trois secteurs contigus, à savoir les Près Saint Jean, les Cévennes – Mont Bouquet - Tamaris et le secteur Rochebelle - Rive Droite. Cette étude sera déclinée par sous-secteur.

Secteur Près Saint Jean Centre

Problématique

Les Prés Saint Jean ont fait l'objet d'un PRU limité à un cœur de projet avec des résultats encourageants qu'il convient de consolider et d'amplifier. Une étude sur la stratégie possible à long terme a été menée en 2012. Elle a mis l'accent sur les possibilités de dédensification, de diversification et de restructuration en intégrant les fortes contraintes d'inondabilité mais aussi les atouts de ce territoire, parmi lesquels sa proximité du centre-ville et du Gardon.

Description

A partir du scénario 3 de l'étude stratégique de 2012, et dans le prolongement des réalisations de l'ANRU 1, l'étude aura pour objectif d'élaborer un projet opérationnel. Elle abordera les volets suivants :

- Prise en compte et actualisation de l'étude stratégique 2012 ;
- Etude de marché, de montage et de faisabilité sur l'implantation d'activités commerciales et d'immeubles de bureaux ;
- Prise en compte des conclusions de l'étude de marché de l'habitat réalisée en parallèle sur l'agglomération.
- Actualisation de l'étude urbaine et paysagère, avec une approche spécifique sur le Gardon (cf détail ci-dessous*) ;
- Définition du programme de l'opération à l'échéance 2025 : activités (dont maison de l'Economie Sociale Solidaire), commerces, bureaux, logements.
- Plan d'aménagement, phasage, programme de travaux chiffré et programmé dans le temps ;
- Modalités opérationnelles.

* L'étude intègrera, dans son volet urbain et paysager, la définition de mesures opérationnelles pour la mise en valeur du Gardon et l'appropriation de ses berges, notamment pour procurer des aménités aux habitants du quartier:

- activités ludiques et détente : promenades, espaces sportifs, jardins, pêche, baignade ;
- circulations douces, recalibrage des voies ;
- préconisations architecturales sur les nouvelles façades urbaines.

Secteur Près Saint Jean Sud / Place des Martyrs

Problematique

Les Prés Saint Jean ont fait l'objet d'un PRU limité à un cœur de projet avec des résultats encourageants qu'il convient de consolider et d'amplifier. Une étude sur la stratégie possible à long terme a été menée en 2012. Elle a mis l'accent sur les possibilités de dédensification, de diversification et de restructuration en intégrant les fortes contraintes d'inondabilité mais aussi les atouts de ce territoire, parmi lesquels sa proximité du centre-ville et du Gardon.

Ce secteur, au Sud du quartier, n'est séparé du centre-ville que par un large boulevard. Il est composé, à l'inverse du reste du quartier des Prés Saint Jean plus au Nord, de nombreuses parcelles appartenant à divers propriétaires et occupés par des activités (commerces, bureaux) et des logements.

L'ambition de cette étude est d'intégrer ce secteur au centre-ville, en réalisant une opération d'aménagement adaptée à ses caractéristiques bien différentes de celles du centre des Prés Saint Jean.

Description

Il s'agit d'une mission pré-opérationnelle complète permettant d'approfondir l'étude stratégique de 2012 et de lancer la phase opérationnelle.

La mission comprendra notamment les volets suivants :

- Etude de marché et programmation ;
- Prise en compte des conclusions de l'étude de marché de l'habitat réalisée en parallèle sur l'agglomération.
- Diagnostic technique et foncier (géomètre, infrastructures) ;
- Approfondissement du projet urbain ;
- Faisabilité technique et économique, bilan financier ;
- Choix d'un mode opératoire ;
- Définition du cadre pour lancer la phase opérationnelle.

Dans la perspective d'une diversification de l'habitat sur les Prés Saint Jean, l'étude intègrera les conclusions de l'étude de marché de l'habitat pour ce qui concerne notamment les conditions de réalisation d'habitat privé intermédiaire sur le secteur (stratégie opérationnelle et conditions de réussite pour attirer les promoteurs, type d'opérateurs et de produits).

Secteur Cévennes – Moulinet – Mont Bouquet

Problématique

Le grand ensemble des Cévennes a fait l'objet d'un PRU limité à un cœur de projet avec des résultats encourageants qu'il convient de consolider et d'amplifier avec une vision stratégique à long terme élargie à l'ensemble du quartier et en particulier à la cité voisine du Mont Bouquet. L'étude définira un projet urbain phasé, dont la première phase opérationnelle, à réaliser dans le cadre du NPNRU traitera notamment la residentailisation de la cité des Cévennes qui reste à parachever au terme du PRU I.

Description	L'étude comprendra notamment : - une réflexion sur l'introduction de mixité sur le quartier et/ou à proximité des Cévennes ; - une étude sur l'implantation de commerces de proximité ; - une étude urbaine et d'aménagement sur le quartier du Mont Bouquet compte tenu de sa faible attractivité ; - des propositions pour la poursuite de la résidentialisation sur le secteur Cévennes : réaménagement des espaces extérieurs et des pieds d'immeubles, Interface avec le domaine public ; - des hypothèses sur le devenir du quartier à 20 ans, sur un projet d'une première tranche opérationnelle d'intervention pour les 10 prochaines années (programme de l'opération, plan d'aménagement, modalités opérationnelles, bilan). Dans la perspective d'une diversification de l'habitat sur les Prés Saint Jean, l'étude intègrera les conclusions de l'étude de marché de l'habitat pour ce qui concerne notamment les conditions de réalisation d'habitat privé intermédiaire sur le secteur (stratégie opérationnelle et conditions de réussite pour attirer les promoteurs, type d'opérateurs et de produits).

Secteur Rochebelle – rive droite

Problématique	Divers ensembles de logements sociaux appartenant à plusieurs bailleurs HLM sont implantés sur une partie du secteur de Rochebelle Rive Droite, imbriqués entre eux et avec les propriétés privées voisines. Les limites des domanialités sont floues laissant des portions de terrains à l'abandon. Les bailleurs hésitent à prendre l'initiative d'un residentialisation du fait des incertitudes sur les domanialités et sur le devenir des terrains limitrophes. L'établissement d'un schéma directeur de résidentialisation permettrait de lever ces incertitudes.
Description	Lancement d'une étude sur la résidentialisation des ensembles de logement sociaux situés sur le secteur « Rochebelle - rive droite » : - réaménagement des espaces extérieurs et des pieds d'immeubles ; - réaménagement des halls ; - Interface avec le Domaine Public. -

	Bilan évaluation de la Gestion Urbaine de Proximité
Problématique	Des améliorations sensibles ont été constatées dans la gestion urbaine de proximité, notamment dans le cadre du PRU. Avant d'engager une nouvelle étape, il est intéressant de connaitre, au-delà du bilan objectif et incontestablement positif des actions réalisées, l'appréciation des divers acteurs afin qu'ils s'impliquent au mieux dans cette démarche participative et en renforcent l'efficacité. Un tel bilan permettra de prendre des mesures pour répondre aux attentes de chacun, répondre aux quelques critiques formulées et plus largement améliorer le pilotage du dispositif. Pour en garantir l'impartialité, ce bilan évaluation sera conduit par un prestataire extérieur. Au vu des conclusions de ce bilan évaluation, le cahier des charges et les modalités de conduite de la gestion urbaine de proximité seront définis. La démarche pourra alors être entreprise dans les meilleures conditions.
Description	Lancement d'un bilan évaluation du dispositif mis en place lors du PRU 1 pour apprécier les résultats des projets de site et l'efficience des démarches participatives, afin de les amender au besoin pour en accroitre l'efficacité lors du PRU 2. Cette évaluation associera les collectivités, le bailleur avec son personnel de terrain et les habitants.
Maîtrise d'ouvrage	Alès Agglomeraion
Partenaires financeurs	Alès agglomération,ANRU, Ville d'Alès, Logis Cévenols, Conseil Départemental du Gard, CDC, Un Toit pour Tous (SA HLM)
Coût HT	450 000€
Date de démarrage	juillet 2017
Durée	18 mois

Mission	Etude d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain et assistance juridique
Objectif opérationnel de référence	Requalifier les faubourgs anciens Réhabiliter le parc privé et prévenir sa dégradation
Problématique	Des actions en faveur de l'habitat ancien ont depuis longtemps été engagées à Alès. Mais l'état du parc privé appelle une intervention d'une autre dimension portant, avec le concours d'un prestataire extérieur, sur la plupart des quartiers anciens, centre-ville et faubourgs, et intégrant, au-delà des aspects immobiliers, une approche urbaine et de fortes préoccupations sociales. Cette étude doit permettre de définir les procédures les mieux adaptées pour conduire les projets en mobilisant toutes les procédures ou moyens coercitifs possibles (OPAH RU, RHI, THIRORI, renouvellement urbain...).
Description	Cette étude globale, confiée à un prestataire extérieur, apportera des réponses opérationnelles à l'ensemble des problématiques identifiées : - l'assistance aux propriétaires pour la réhabilitation volontaire, notamment thermique ; - la lutte contre l'habitat indigne, incluant un accompagnement social (médiation, relogement...) ; - l'assistance juridique auprès des petites copropriétés pour leur permettre d'engager des programmes de travaux ; - les freins à la transmission des fonds de commerce. Mais aussi, notamment sur les faubourgs anciens : - un repérage des immeubles ou groupes d'immeubles dégradés pouvant faire l'objet de renouvellement urbain ; - une étude urbanistique sur la reconversion des emprises mutables et plus généralement la restructuration du tissu existant ; - la mobilisation des outils adaptés pour le renouvellement urbain (ORI, THIRORI, RHI, opérations d'aménagement...) ; - des propositions pour la requalification des espaces publics et des entrées de ville et la redynamisation du commerce. Elle abordera, en s'appuyant sur l'étude générale du marché du logement, la question clé du peuplement des différents secteurs concernés, en intégrant l'objectif d'une production maîtrisée de logements sociaux, notamment dans les faubourgs du Soleil et de Rochebelle, qui participeront à reconstitution de l'offre. Cette étude comprendra une assistance juridique auprès du porteur de projet et débouchera sur un programme opérationnel complet incluant la production de logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre.
Maîtrise d'ouvrage	Alès Agglomération
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, ANAH, Département,
Coût HT	80 000€
Date de démarrage	juillet 2017
Durée	18 mois

Mission	Etudes Centre-ville : études techniques sur la recomposition des logements, mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés et sur le devenir du square Sauvage
Objectif opérationnel de référence	Poursuivre la requalification du parc social Adapter le parc social du centre-ville aux besoins des ménages, notamment des personnes âgées
Problématique	Composé d'ensembles de logements sociaux et de copropriétés, le secteur Rénovation du centre-ville, présente une forme urbaine aujourd'hui décriée. Ses caractéristiques pourraient entrainer une certaine désaffection qu'il convient de prévenir par des interventions tant sur le bâti, en adaptant finement l'offre sociale à la demande, que sur les espaces extérieurs, en étant très attentif à l'évolution de l'occupation et de la gestion des copropriétés.
Description	L'étude fera appel à des compétences diversifiées autour des 3 volets suivants : - Etudes techniques de recomposition des logements pour en changer la typologie et d'adaptation à la demande (jeunes, personnes âgées...) ; - Définition d'un dispositif de veille sur les copropriétés ; - Etude sur le devenir du square Sauvage.
Maîtrise d'ouvrage	Ville Alès
Partenaires financeurs	Ville, CDC, ANRU, Logis Cévenols, ANAH
Coût HT	50 000€
Date de démarrage	Juillet 2017
Durée	18 mois

Mission	Etude de potentiel économique et commercial
Objectif opérationnel de référence	Transversal
Problématique	Interroger la réalité des besoins locaux, réfléchir à un élargissement de la zone de chalandise notamment avec les zones à la frange du quartier. L'articulation avec l'offre voisine devra être prise en compte, y compris les marchés. La réflexion sur l'implantation commerciale devra également concilier à la fois l'intérêt à faire venir dans le quartier des populations qui n'y viennent pas habituellement, et l'intérêt à inciter les habitants du quartier, notamment les femmes, à sortir du quartier.
Description	Compte tenu des interrogations qui portent sur les perspectives d'évolution et d'organisation du tissu commercial du quartier, l'Epareca propose de réaliser une étude commerciale basée sur des enquêtes de comportements d'achat auprès des résidents afin d'apprécier le potentiel de redéploiement optimal à l'échelle du quartier et pour chaque polarité. Une réflexion sera également menée sur l'implantation de pôles commerciaux sur le QPV .
Maîtrise d'ouvrage	EPARECA
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, EPARECA, CDC
Coût HT	13 800 €
Date de démarrage	fevrier 2017
Durée	6 mois

Mission	Etude de marché du logement
Objectif opérationnel de référence	Transversal
Problématique	La réussite des projets de rénovation urbaine passe par une bonne définition de leurs programmes qui doivent conjuguer ambition et réalisme. Une connaissance suffisamment fine du marché du logement est donc indispensable pour établir la programmation de projets urbains. Elle est aussi utile pour orienter les politiques en faveur de la mixité des villes, des quartiers, et des ensembles de logements sociaux qui se déclineront dans la future convention de mixité sociale.
Description	Cette étude décrira le parc existant dans toute sa diversité (parc public et parc privé, logements individuels et logements collectifs, taille des logements, localisation, prix..), et son évolution récente. Elle confrontera cette offre à la demande par l'analyse de la commercialisation d'opérations d'accession à la propriété, de la vacance, des délais de remise en location, des demandes de logement social en instance, des prix de vente et des montants des loyers. Elle complétera ces analyses de données statistiques par des entretiens avec des professionnels de l'immobilier (promoteurs, agences immobilières, syndicat de propriétaires, bailleurs sociaux..). Cette étude qui portera sur toute l'agglomération, réalisera des focus sur les secteurs clés du futur PRU : Les Prés Saint Jean, les Cévennes , les faubourgs...
Maîtrise d'ouvrage	Ales Agglomération
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, Logis cévenols, CDC, ANRU
Coût HT	45 000 €
Date de démarrage	Juilletl 2017
Durée	18 mois

Mission	Convention de mixité sociale
Objectif opérationnel de référence	Poursuivre la requalification du parc social
~~Enjeux~~ Problématique	Le renouvellement urbain participe aux politiques publiques visant à répondre aux conséquences des phénomènes ségrégatifs. La dédensification des quartiers d'habitat social, la diversification de leurs fonctions comme la localisation, sur tout le territoire de l'agglomération, de nouveaux programmes de construction de logements, répondent aux préoccupations de mixité urbaine et sociale. Mais ces choix d'investissement sont insuffisants pour satisfaire l'exigence d'équilibre social. Ils doivent s'accompagner, sur l'ensemble du parc, ancien et nouveau, de politiques d'attribution adaptées aux objectifs de mixité dans le cadre d'une stratégie de peuplement réfléchie. .
Description	L'étude analysera par commune, quartier, et ensemble de logements sociaux, des critères représentatifs de l'occupation sociale qui auront été préalablement validés et sont aisément identifiables par les données INSEE et celles de l'Enquête d'Occupation du Parc Social. Elle analysera les pratiques en matière de traitement de la demande de logement social tant auprès des bailleurs que des réservataires. Elle proposera au vu de ces analyses : - des objectifs d'occupation par groupe visant à améliorer les équilibres sociaux ; - les évolutions susceptibles d'être apportées dans le traitement des demandes de logement, par une gestion partagée de la demande, rendue possible par la loi ALUR, afin de satisfaire les demandes dans le respect de ces objectifs ; - des orientations en matière de développement de l'offre nouvelle en appui de l'étude sur le marché de l'habitat. Elle décrira le dispositif particulier applicable aux relogements des ménages occupant des logements à démolir dans le cadre des PRU.
Maîtrise d'ouvrage	Alès Agglomération
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, ANRU, Bailleurs sociaux, réservataires
Coût HT	25 000€
Date de démarrage	juillet 2017
Durée	18 Mois

Mission	Etude de mobilité sur le périmètre
Objectif opérationnel de référence	Améliorer les déplacements en irriguant les quartiers
Problématique	Les modalités de desserte constituent un facteur essentiel d'attractivité d'un territoire. Elles s'apprécient au regard de la diversité des services offerts qui doivent satisfaire les besoins variés des usagers. La création de quelques infrastructures, adaptées aux divers modes de déplacement, l'optimisation des réseaux existants et des services de transport collectif performants conditionnent le développement des quartiers.
Description	Analyser les déplacements des transports en commun (navettes, horaires, circuits), les modes doux. Etudier l'ouverture sud des PSJ, la percée Cazot, les faubourgs et la transversale Eco quartier/PSJ. Hiérarchisation des voies. Etude d'aménagement de la voie rive droite du Gardon intégrant des circulations douces ; Etude d'un nouveau plan de circulation intégrant tous les modes de déplacement ; Etude de Transports collectifs (réseaux, fréquence).
Maîtrise d'ouvrage	Alès Agglomération
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, Europe, ANRU,CDC
Coût HT	50 000€
Date de démarrage	Juilletl 2017
Durée	18 mois

Mission	Etude de prévention situationnelle
Objectif opérationnel de référence	Transversal
Problématique	Les espaces publics remplissent souvent mal leur fonction de lieux d'échanges, de détente, de sociabilité. Toute une partie de la population et notamment les plus fragiles (femmes, personnes âgées, enfants..) hésitent à les fréquenter, car ils ne présentent pas toutes les conditions de sécurité. Ils doivent parfois s'y résigner avec crainte, surtout lorsque certains groupes s'accaparent les lieux, car ce sont des lieux de passage obligés. La sécurisation de ces espaces est une attente récurrente des habitants.
Description	Etude sur la tranquillité publique résidentielle en articulation avec les différentes politiques de sécurité publique : - Accompagner les diagnostics en marchant pour mieux comprendre les éventuelles appréhensions des usagers et apporter des réponses ; - Analyser tous les projets urbains et en particulier les aménagements des espaces publics et des espaces communs.
Maîtrise d'ouvrage	Ville d'Alès
Partenaires financeurs	Ville, , ANRU, bailleurs
Coût HT	30 000 €
Date de démarrage	juillet 2017
Durée	18 mois

Mission	Assistance Maitrise d'Ouvrage – Phase protocole
Objectif opérationnel de référence	Transversal
Problématique	La réussite des projets de renouvellement urbain suppose une Maîtrise d'Ouvrage forte qui sait s'associer des prestataires qualifiés. La Maitrise d'ouvrage politique assurera le pilotage général du projet dont elle confiera la conduite à une équipe technique dédiée. Cette équipe sera assistée d'un prestataire extérieur auquel sera confiée une mission générale d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage.
Description	L'AMO comprendra notamment les missions suivantes : - Lancement et coordination de toutes les études ; - Aide à la rédaction de la convention ; - Animation et participation aux réunions avec les bureaux d'études, Cotech, Copil, rencontres avec les habitants, les conseils citoyens, lien avec le Contrat de Ville. - Assistance juridique auprès du porteur de projet pour le choix et l'établissement de la procédure d'utilité publique qui portera le projet de renouvellement urbain. - Mise en place de l'animation de la Maison de Projet et du processus de co-construction avec les habitants. - Mise en place de l'équipe et des moyens nécessaires au fonctionnement et à l'animation de la Maison de Projet
Maîtrise d'ouvrage	Alès Agglomération
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, Logis Cévenols, ANRU
Coût HT	150 000€
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	30 mois

Mission	Chef de Projet Renouvellement Urbain
Objectif opérationnel de référence	Transversal
Problématique	La réussite des projets de renouvellement urbain suppose une Maîtrise d'Ouvrage forte qui sait s'associer des prestataires qualifiés. La Maitrise d'ouvrage politique assurera le pilotage général du projet dont elle confiera la conduite à une équipe technique dédiée. Cette équipe sera assistée d'un prestataire extérieur auquel sera confiée une mission générale d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage.
Description	Affectation à 100% durant toute la phase protocole. Sous la responsabilité du directeur de Projet, le chef de projet aura en charge le pilotage opérationnel du projet, le suivi des études durant la phase protocole, la préparation de la rédaction de la convention de renouvellement urbain, le suivi administratif et financier du projet, la coordination avec le contrat de ville et la coordination générale avec les partenaires institutionnels.
Maîtrise d'ouvrage	Alès Agglomération
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, ANRU
Coût HT	172 500€
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	30 mois

Mission	Chargé(e) de mission Habitat
Objectif opérationnel de référence	Transversal
Problématique	La réussite des projets de renouvellement urbain suppose une Maîtrise d'Ouvrage forte qui sait s'associer des prestataires qualifiés. La Maitrise d'ouvrage politique assurera le pilotage général du projet dont elle confiera la conduite à une équipe technique dédiée. Cette équipe sera assistée d'un prestataire extérieur auquel sera confiée une mission générale d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage.
Description	Affectation à 100% durant toute la phase protocole. Sous la responsabilité du directeur de Projet, le chargé de mission Habitat devra piloter le suivi des études liées à l'habitat et au logement, à savoir l''étude de « convention de mixité sociale » ainsi « l'étude de marché logement ». Il veillera également à la préparation et à la mise en œuvre de la commission Intercommunale du logement, du plan partenarial de gestion de la demande de logement social ainsi qu'à la rédaction de la convention d'équilibre territorial.
Maîtrise d'ouvrage	Alès Agglomération
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, ANRU
Coût HT	141 750€
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	30 mois

Autres actions d'investissement à engager dans le cadre du protocole

Action	Démolition de l'immeuble MAUPASSANT
Objectif opérationnel de référence	Poursuivre le renouvellement urbain du cœur des Prés-Saint-Jean
Problématique	Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.
Description	Démolition de 80 logements : - dont 66 logements vacants au 01/07/2015, - dont 70 logements vacants au 31/05/2016 Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain. MOUS en accompagnement pour reloger 10 ménages.
Maîtrise d'ouvrage	Logis Cévenols
Partenaires financeurs	Logis Cévenols, ANRU
Coût HT	596 833 € HT
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	36 mois

Action	Démolition de l'immeuble PETIT LAVOISIER 1
Objectif opérationnel de référence	Poursuivre le renouvellement urbain du cœur des Prés-Saint-Jean
Problématique	Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.
Description	Démolition de 76 logements : - dont 62 logements vacants au 01/07/2015, - dont 67 logements vacants au 31/05/2016 Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain. MOUS en accompagnement pour reloger 9 ménages.
Maîtrise d'ouvrage	Logis Cévenols
Partenaires financeurs	Logis Cévenols, ANRU
Coût HT	569 091 € HT
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	36 mois

Action	Démolition de l'immeuble PETIT LAVOISIER 2
Objectif opérationnel de référence	Poursuivre le renouvellement urbain du cœur des Prés-Saint-Jean
Problématique	Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.
Description	Démolition de 60 logements : - dont 37 logements vacants au 01/07/2015, - dont 44 logements vacants au 31/05/2016 Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain. MOUS en accompagnement pour reloger 16 ménages.
Maîtrise d'ouvrage	Logis Cévenols
Partenaires financeurs	Logis Cévenols, ANRU
Coût HT	485 125 € HT
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	36 mois

Action	Démolition de l'immeuble CHENIER sud
Objectif opérationnel de référence	Poursuivre le renouvellement urbain du cœur des Prés-Saint-Jean
Problématique	Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.
Description	Démolition de 75 logements : - dont 30 logements vacants au 01/07/2015, - dont 36 logements vacants au 31/05/2016 Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain. MOUS en accompagnement pour reloger 39 ménages.
Maîtrise d'ouvrage	Logis Cévenols
Partenaires financeurs	Logis Cévenols, ANRU
Coût HT	949 781 € HT
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	48 mois

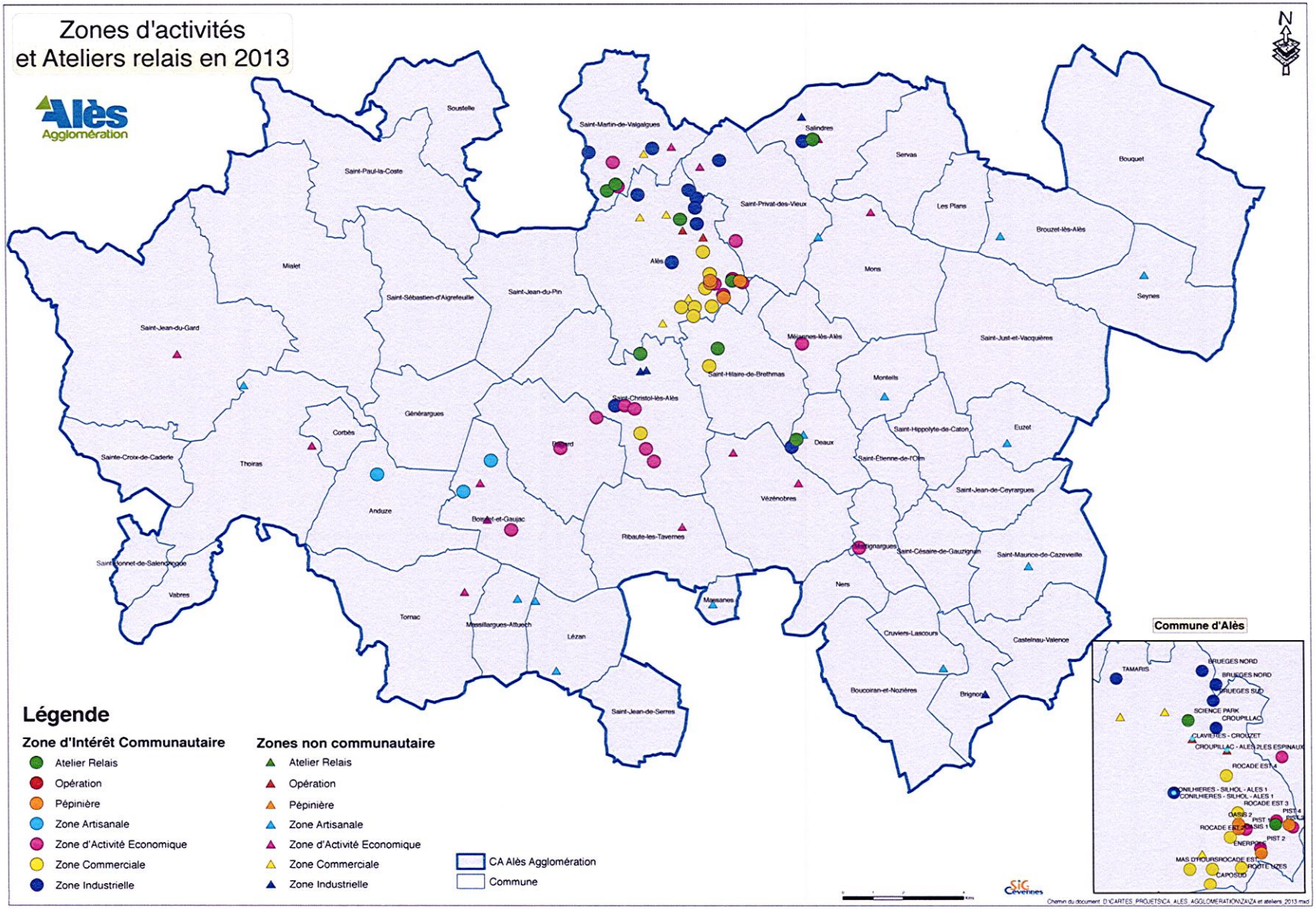
Action	Démolition de l'immeuble CHENIER nord
Objectif opérationnel de référence	Poursuivre le renouvellement urbain du cœur des Prés-Saint-Jean
Problématique	Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.
Description	Démolition de 71 logements : - dont 40 logements vacants au 01/07/2015, - dont 43 logements vacants au 31/05/2016 Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain. MOUS en accompagnement pour reloger 28 ménages.
Maîtrise d'ouvrage	Logis Cévenols
Partenaires financeurs	Logis Cévenols, ANRU
Coût HT	880 066 €HT
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	48 mois

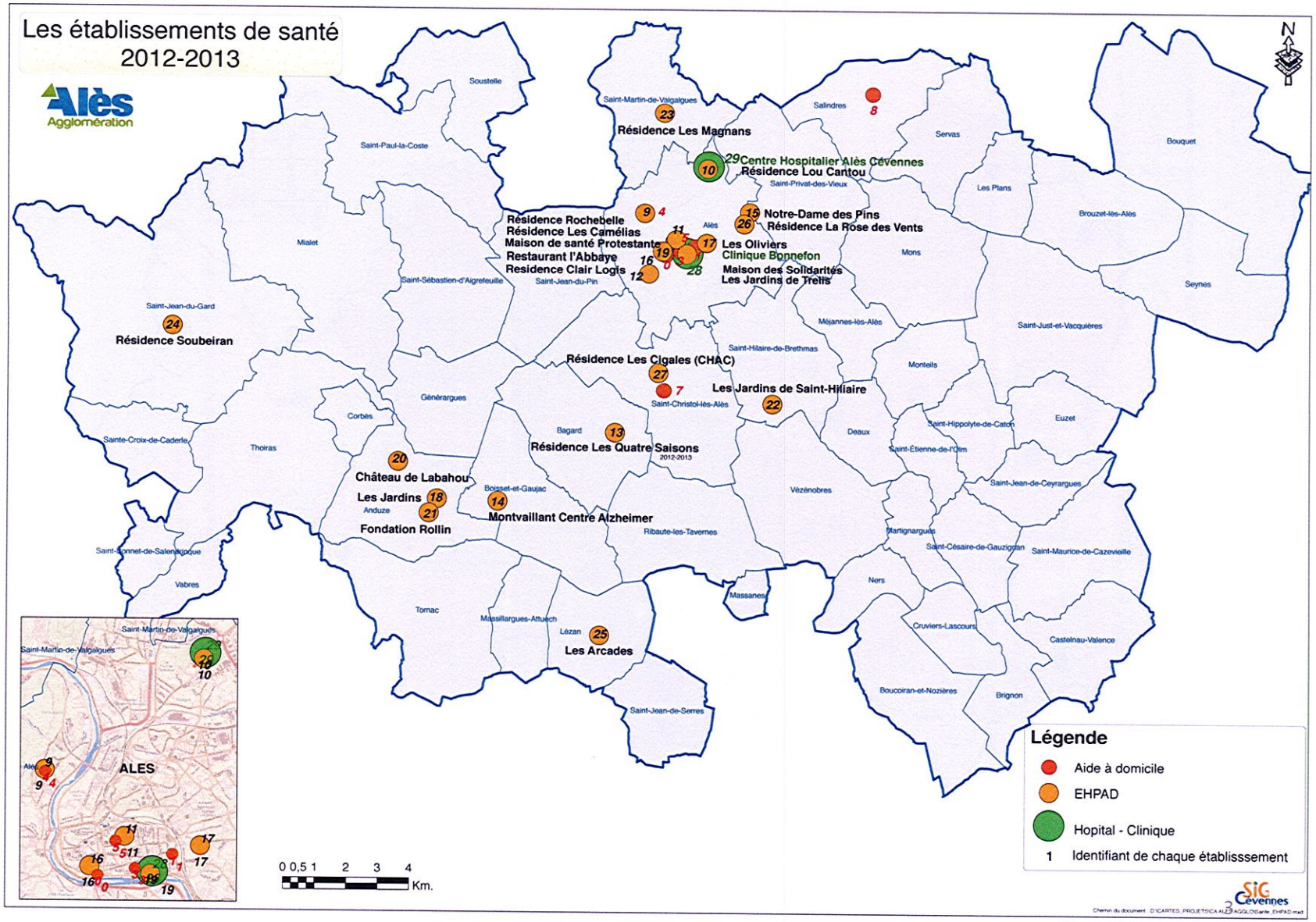
Action	Démolition de l'immeuble JBD - SACIVA
Objectif opérationnel de référence	Poursuivre le renouvellement urbain du cœur des Prés-Saint-Jean
Problématique	Immeuble de moins en moins occupé qui donne une impression d'abandon préjudiciable à l'ensemble du quartier. Il apparaît urgent de donner un signe fort du démarrage d'une nouvelle étape dans la requalification de ce quartier qui n'a plus connu, depuis quelques années, d'interventions lourdes et spectaculaires.
Description	Démolition de 9 logements : - dont 6 logements vacants au 01/07/2015, - dont 6 logements vacants au 31/05/2016 Cette démolition permet d'anticiper le projet de renouvellement urbain. MOUS en accompagnement pour reloger 3 ménages.
Maîtrise d'ouvrage	Logis Cévenols
Partenaires financeurs	Logis Cévenols
Coût HT	1 388 946 € HT
Date de démarrage	Janvier 2017– AUTORISATION DE DEMARRAGE ANTICIPEE
Durée	54 mois

Action	Aménagement de la maison de projet
Objectif opérationnel de référence	Transversal Poursuivre le renouvellement urbain du cœur des Prés Saint Jean
Problématique	Pour favoriser l'information et la concertation permanente sur les projets, il est utile de disposer d'un lieu dédié : une maison du projet.
Description	Création d'un lieu d'information, de concertation et d'animation autour du projet de renouvellement urbain. Situé au cœur du quartier des Prés Saint Jean dans de locaux à aménager.
Maîtrise d'ouvrage	Alès Agglomération
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, Ville d'Alès, ANRU
Coût HT	252 715€
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	18 mois

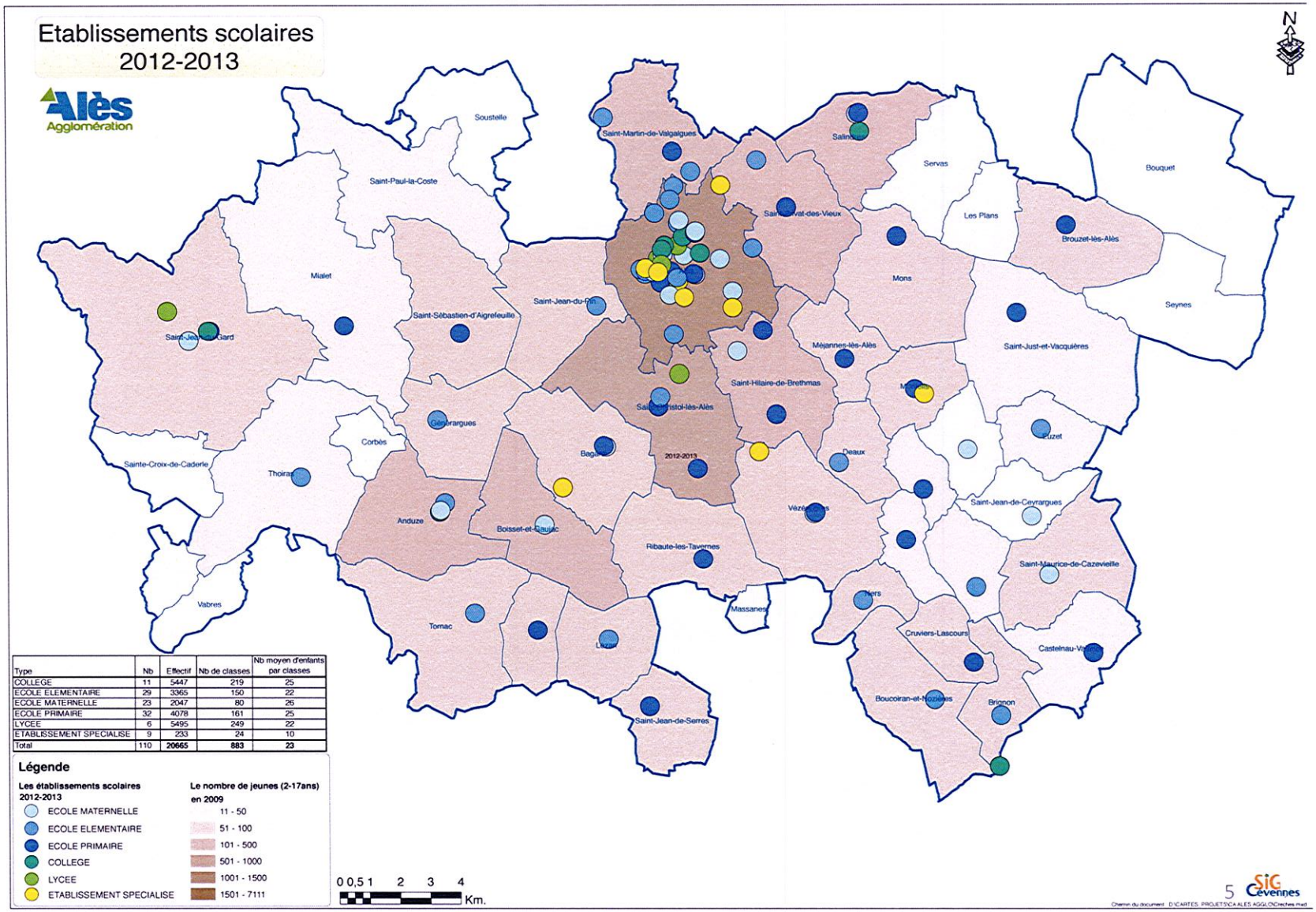
Action	Création d'une Ressourcerie
Objectif opérationnel de référence	Poursuivre la requalification du secteur « Cévennes » sur un périmètre élargi.
Problématique	Sur un terrain en surplomb de la cité des Cévennes, à proximité immédiate de la chaufferie de chauffage urbain et d'autres activités, dans un secteur à vocation industrielle, Alès Agglomération projette l'installation d'une Zone d'Activités dédiée au secteur de l'économie sociale en lien avec les démarches de développement durable. La première implantation serait celle d'une Ressourcerie. Cet établissement emploierait des habitants du quartier (ce que toute autre activité ne pourrait garantir) qui collecteraient et recycleraient les produits avant de les commercialiser. Les Alésiens disposant de faibles ressources seraient les premiers intéressés par l'acquisition de ces produits recyclés.
Description	Consolidation de la Ressourcerie en développant les collectes à domicile sur Alès Agglomération. Les activités de la Ressourcerie portent sur : - la collecte des déchets encombrants ménagers ou de déchets industriels banals, - leur valorisation à travers le tri, le nettoyage, la réparation d'objets collectés, - la revente d'objets, - la sensibilisation des usagers, des citoyens et des consommateurs aux problèmes d'environnement et de gestion des déchets, - la formation des publics éloignés de l'emploi.
Maîtrise d'ouvrage	Alès Agglomération
Partenaires financeurs	Alès Agglomération, ANRU, Europe, Région, Département
Coût HT	1 795 000€
Date de démarrage	Janvier 2017
Durée	30 mois

Annexe : cartes des équipements publics d'Alès agglomération


Zones d'activités
et Ateliers relais en 2013
Alès Agglomération
N
Soustelle
Saint-Martin-de-Valgalgues
Salindres
Servas
Bouquet
Saint-Paul-la-Coste
Saint-Privat-des-Vieux
Les Plans
Brouzet-lès-Alès
Mialet
Alès
Mons
Seynes
Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Saint-Jean-du-Pin
Saint-Jean-du-Gard
Mélgnes-lès-Alès
Saint-Just-et-Vacquières
Saint-Hilaire-de-Brethmas
Monteils
Saint-Christol-lès-Alès
Générargues
Corbès
Euzet
Saint-Hippolyte-de-Caton
Deaux
Sainte-Croix-de-Caderle
Thoiras
Saint-Étienne-de-l'Olm
Saint-Jean-de-Ceyrargues
Vézénobres
Anduze
Ribaute-les-Tavernes
Saint-Césaire-de-Gauzignan
Saint-Maurice-de-Cazevieille
Ners
Massanes
Tornac
Cruviers-Lascours
Castelnau-Valence
Lézan
Boucoiran-et-Nozières
Brignon
Saint-Jean-de-Serres
Commune d'Alès
TAMARIS
BRUEGES NORD
BRUEGES SUD
SCIENCE PARK
CROUPILLAC
CLAVIÈRES - CROUZET
CROUPILLAC - ALÈS 2
LES ESPINAUX
ROCADE EST 4
CONILHIERES - SILHOL - ALÈS 1
ROCADE EST 3
OASIS 2
PIST 4
PIST 3
ROCADE EST 2
OASIS 1
PIST 2
ENERPOLE
MAS D'YOURS
ROCADE EST 1
ROUTE UZES
CAPOSUD
Légende
Zone d'Intérêt Communautaire
Atelier Relais
Opération
Pépinière
Zone Artisanale
Zone d'Activité Economique
Zone Commerciale
Zone Industrielle
Zones non communautaire
Atelier Relais
Opération
Pépinière
Zone Artisanale
Zone d'Activité Economique
Zone Commerciale
Zone Industrielle
CA Alès Agglomération
Commune
SIG Cévennes
Chemin du document D:\CARTES_PROJETS\CA_ALES_AGGLOMERATION\ZAE\ZA et ateliers_2013.mxd


Les établissements de santé
2012-2013
Alès Agglomération
N
Soustelle
Saint-Martin-de-Valgalgues
Salindres
Servas
Bouquet
Saint-Paul-la-Coste
Résidence Les Magnans
Centre Hospitalier Alès Cévennes
Résidence Lou Cantou
Saint-Privat-des-Vieux
Les Plans
Brouzet-lès-Alès
Résidence Rochebelle
Résidence Les Camélias
Maison de santé Protestante
Restaurant l'Abbaye
Residence Clair Logis
Notre-Dame des Pins
Résidence La Rose des Vents
Les Oliviers
Clinique Bonnefon
Maison des Solidarités
Les Jardins de Trelis
Alès
Mialet
Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Saint-Jean-du-Pin
Mons
Seynes
Saint-Jean-du-Gard
Résidence Soubeiran
Méjannes-lès-Alès
Saint-Just-et-Vacquières
Saint-Hilaire-de-Brethmas
Résidence Les Cigales (CHAC)
Les Jardins de Saint-Hilaire
Monteils
Saint-Christol-lès-Alès
Générargues
Corbès
Euzet
Saint-Hippolyte-de-Caton
Sainte-Croix-de-Caderle
Thoiras
Bagard
Résidence Les Quatre Saisons
2012-2013
Deaux
Saint-Étienne-de-l'Olm
Château de Labahou
Les Jardins
Anduze
Fondation Rollin
Boisset-et-Gaujac
Montvaillant Centre Alzheimer
Vézénobres
Saint-Jean-de-Ceyrargues
Ribaute-les-Tavernes
Martignargues
Saint-Césaire-de-Gauzignan
Saint-Maurice-de-Cazevieille
Saint-Bonnet-de-Salendrinque
Vabres
Ners
Massanes
Tornac
Massillargues-Attuech
Lézan
Les Arcades
Cruviers-Lascours
Castelnau-Valence
Saint-Jean-de-Serres
Boucoiran-et-Nozières
Brignon
ALES
0 0,5 1 2 3 4 Km.
Légende
Aide à domicile
EHPAD
Hopital - Clinique
1 Identifiant de chaque établisssement
SIG Cévennes

Etablissements scolaires 2012-2013



Type	Nb	Effectif	Nb de classes	Nb moyen d'enfants par classes
COLLEGE	11	5447	219	25
ECOLE ELEMENTAIRE	29	3365	150	22
ECOLE MATERNELLE	23	2047	80	26
ECOLE PRIMAIRE	32	4078	161	25
LYCEE	6	5495	249	22
ETABLISSEMENT SPECIALISE	9	233	24	10
Total	110	**20665**	**883**	**23**

Légende

Les établissements scolaires 2012-2013

- ECOLE MATERNELLE
- ECOLE ELEMENTAIRE
- ECOLE PRIMAIRE
- COLLEGE
- LYCEE
- ETABLISSEMENT SPECIALISE

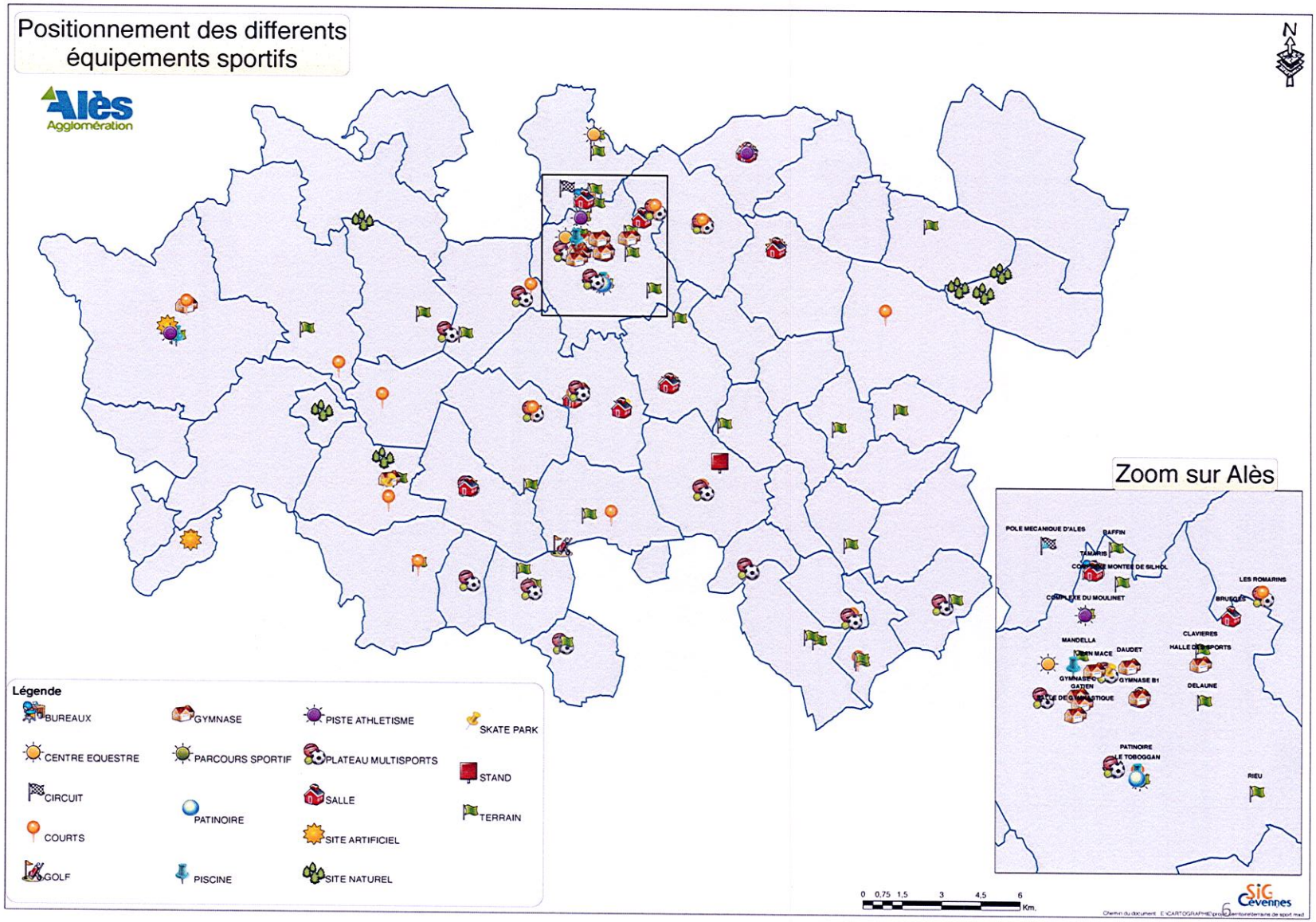
Le nombre de jeunes (2-17ans) en 2009

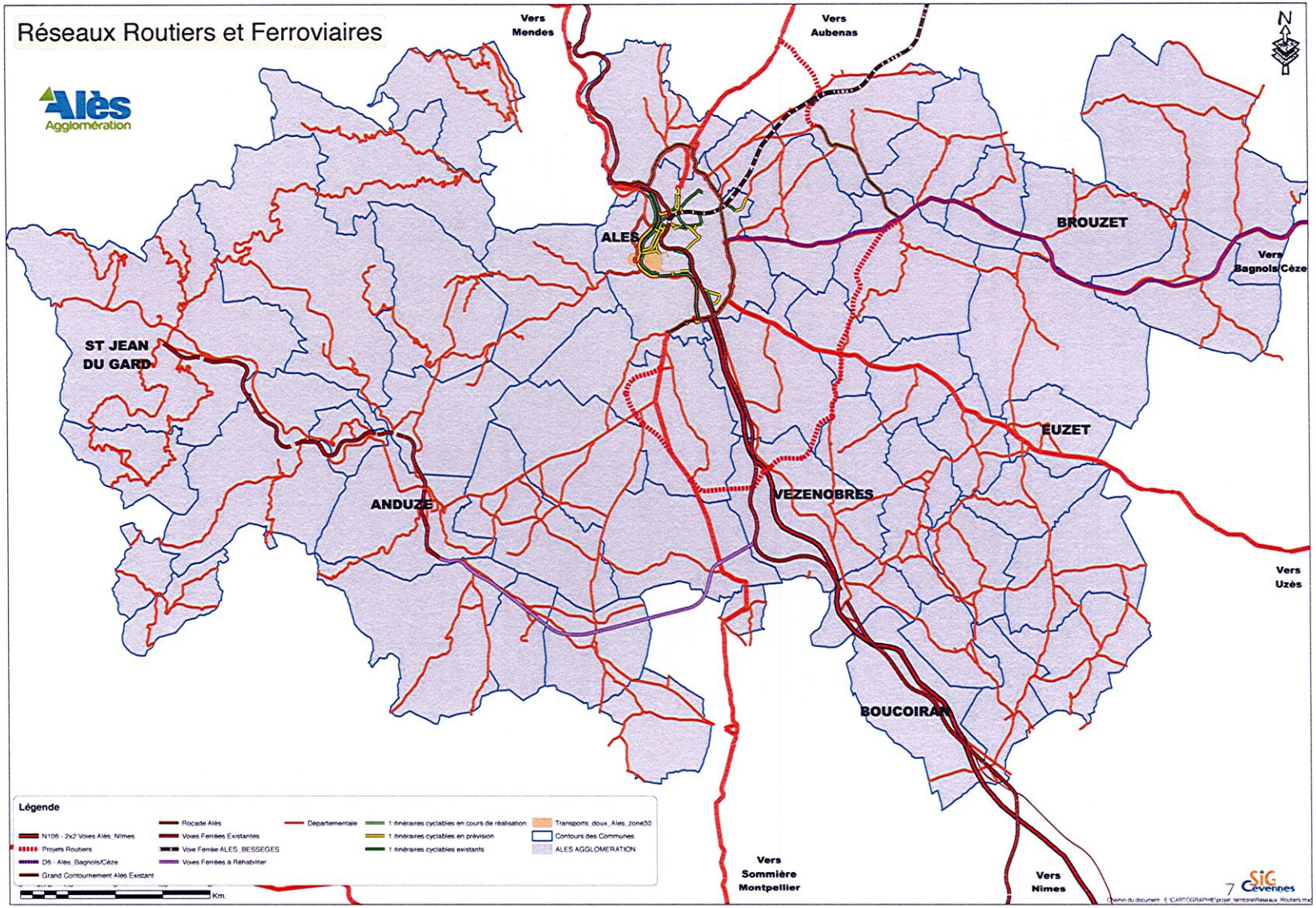
- 11 - 50
- 51 - 100
- 101 - 500
- 501 - 1000
- 1001 - 1500
- 1501 - 7111

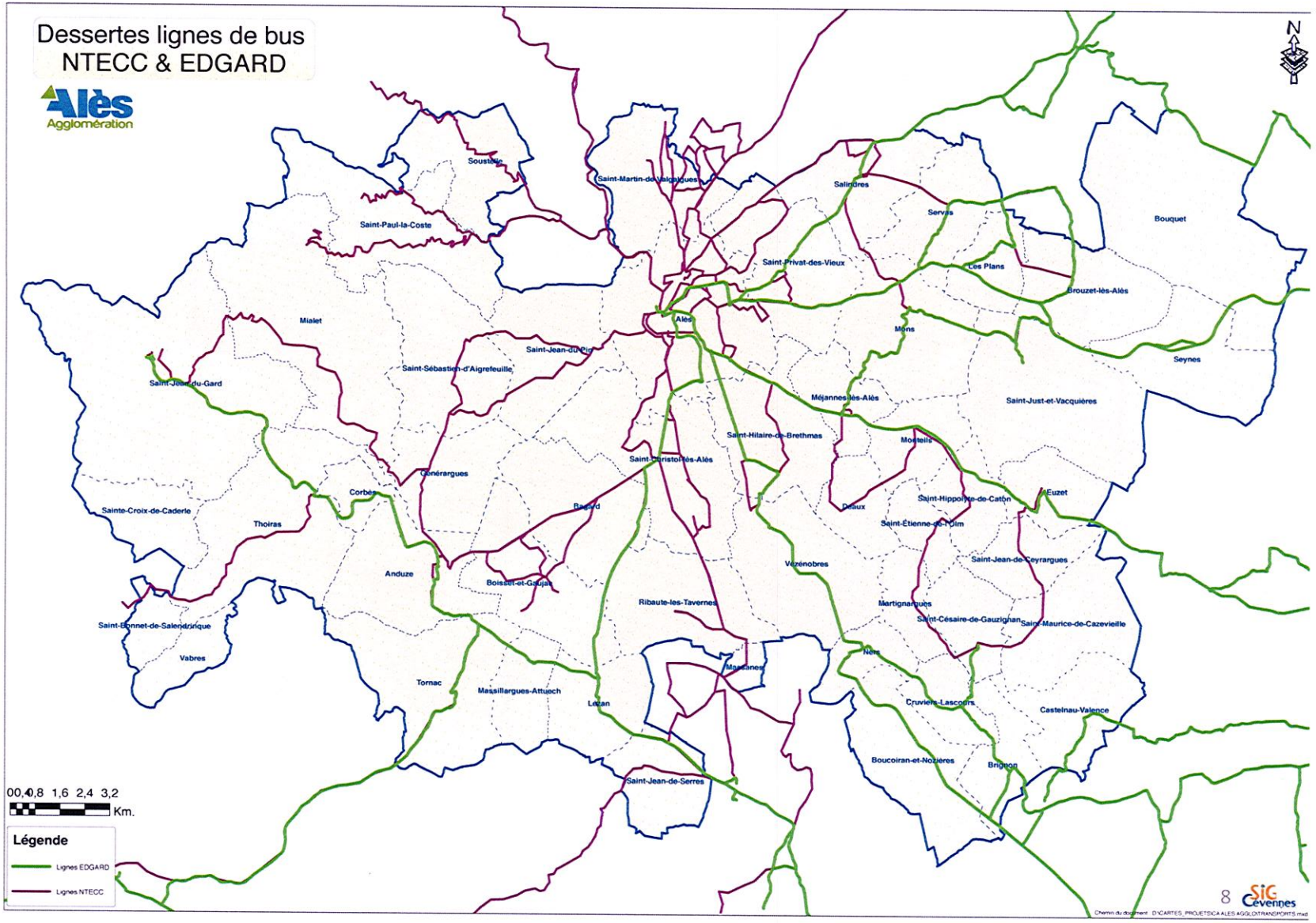
0 0,5 1 2 3 4 Km.

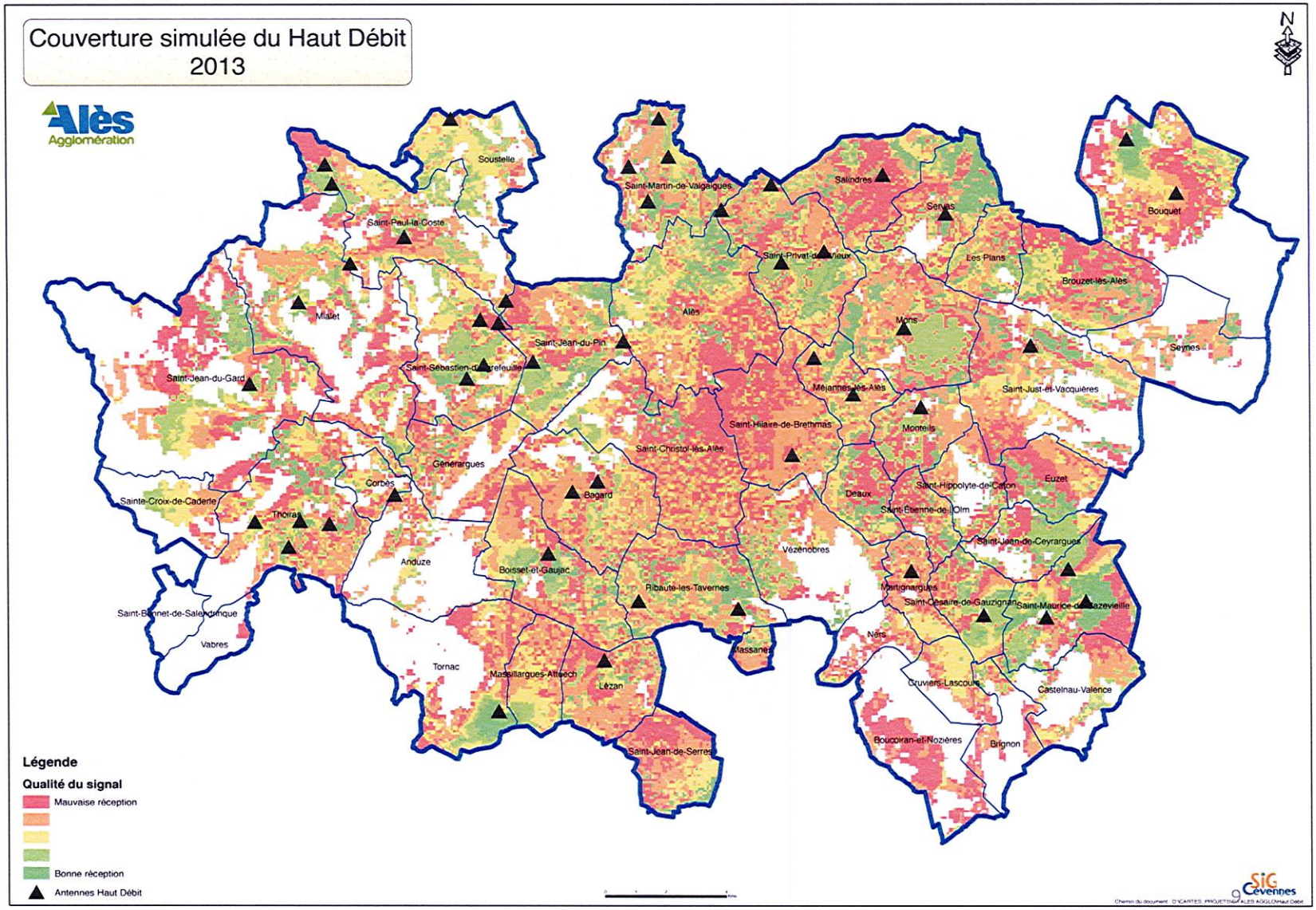
5

Chemin du document : D:\CARTES_PROJETS\CA ALES AGGLO\Cheches.mxd


Positionnement des differents équipements sportifs
Alès Agglomération
N
Zoom sur Alès
POLE MECANIQUE D'ALES
RAFFIN
TAMARIS
COMPLEXE MONTEE DE SILHOL
COMPLEXE DU MOULINET
LES ROMARINS
BRUGUES
CLAVIERES
MANDELLA
HALLE DES SPORTS
DAUDET
GYMNASE GATIEN
GYMNASE B1
SALLE DE GYMNASTIQUE
DELAUNE
PATINOIRE LE TOBOGGAN
RIEU
Légende
BUREAUX
CENTRE EQUESTRE
CIRCUIT
COURTS
GOLF
GYMNASE
PARCOURS SPORTIF
PATINOIRE
PISCINE
PISTE ATHLETISME
PLATEAU MULTISPORTS
SALLE
SITE ARTIFICIEL
SITE NATUREL
SKATE PARK
STAND
TERRAIN
0 0,75 1,5 3 4,5 6 Km.
SIG Cévennes


Réseaux Routiers et Ferroviaires
Alès Agglomération
Vers Mendes
Vers Aubenas
N
ALES
BROUZET
Vers Bagnols Cèze
ST JEAN DU GARD
EUZET
ANDUZE
VEZENOBRES
Vers Uzès
BOUCOIRAN
Vers Sommière Montpellier
Vers Nimes
Légende
Rocade Alès
Voies Ferrées Existantes
Voie Ferrée ALES_BESSEGES
Voies Ferrées à Réhabiliter
Départementale
1 itinéraires cyclables en cours de réalisation
1 itinéraires cyclables en prévision
1 itinéraires cyclables existants
Transports_doux_Ales_zone30
Contours des Communes
ALES AGGLOMERATION
N106 - 2x2 Voies Alès_Nîmes
Projets Routiers
D6 - Alès_Bagnols/Cèze
Grand Contournement Alès Existant
Km.
SIG Cévennes


Dessertes lignes de bus
NTECC & EDGARD
Alès Agglomération
N
Soustelle
Saint-Martin-de-Valgalgues
Salindres
Servas
Bouquet
Saint-Paul-la-Coste
Saint-Privat-des-Vieux
Les Plans
Brouzet-lès-Alès
Mialet
Alès
Mons
Saint-Jean-du-Pin
Seynes
Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Saint-Jean-du-Gard
Méjannes-lès-Alès
Saint-Just-et-Vacquières
Saint-Hilaire-de-Brethmas
Monteils
Saint-Christol-lès-Alès
Générargues
Corbès
Euzet
Saint-Hippolyte-de-Caton
Sainte-Croix-de-Caderle
Rogard
Deaux
Thoiras
Saint-Étienne-de-l'Olm
Vézénobres
Saint-Jean-de-Ceyrargues
Anduze
Boisset-et-Gaujac
Ribaute-les-Tavernes
Martignargues
Saint-Bonnet-de-Salendrinque
Saint-Césaire-de-Gauzignan
Saint-Maurice-de-Cazevieille
Vabres
Mandagout
Nîmes
Tornac
Massillargues-Attuech
Lecan
Cruviers-Lascours
Castelnau-Valence
Boucoiran-et-Nozières
Brignon
Saint-Jean-de-Serres
00,40,8 1,6 2,4 3,2
Km.
Légende
Lignes EDGARD
Lignes NTECC
8
SIG Cévennes

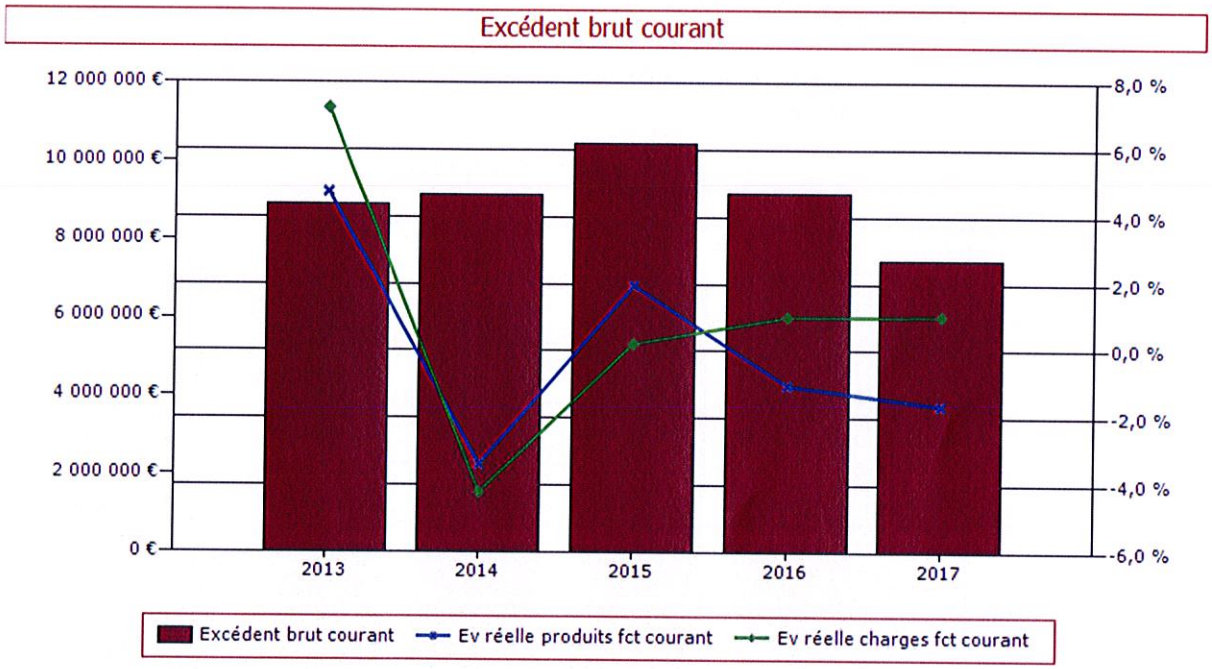

Couverture simulée du Haut Débit
2013
Alès Agglomération
N
Soustelle
Saint-Martin-de-Valgalgues
Salindres
Servas
Bouquet
Saint-Paul-la-Coste
Saint-Privat-des-Vieux
Les Plans
Brouzet-lès-Alès
Malet
Alès
Mons
Saint-Jean-du-Pin
Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Saint-Jean-du-Gard
Mejannes-lès-Alès
Saint-Just-et-Vacquières
Saint-Hilaire-de-Brethmas
Monteils
Saint-Christol-lès-Alès
Générargues
Corbès
Bagard
Deaux
Saint-Hippolyte-de-Caton
Euzet
Sainte-Croix-de-Caderle
Thoiras
Saint-Etienne-de-l'Olm
Saint-Jean-de-Ceyrargues
Vézénobres
Anduze
Boisset-et-Gaujac
Ribaute-les-Tavernes
Martignargues
Saint-Césaire-de-Gauzignan
Saint-Maurice-de-Cazevieille
Saint-Bonnet-de-Salendrinque
Vabres
Nîmes
Massanes
Tornac
Massillargues-Attuech
Lézan
Cruviers-Lascours
Castelnau-Valence
Boucoiran-et-Nozières
Brignon
Saint-Jean-de-Serres
Légende
Qualité du signal
Mauvaise réception
Bonne réception
Antennes Haut Débit
SIG Cévennes

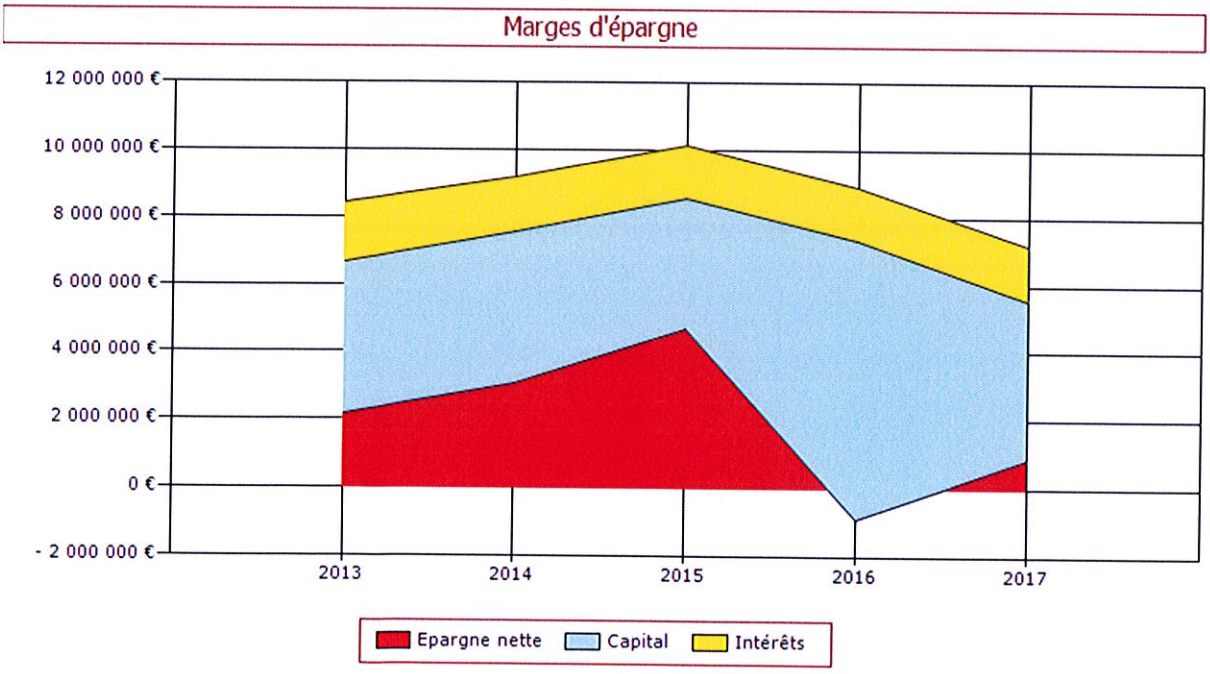
Annexe : Ratios financiers

I. CHAINE DE L'EPARGNE

€	2013	2014	2015	2016	2017
Produits de fct. courant	71 419 409	69 289 551	71 275 505	71 246 495	70 786 218
- Charges de fct. courant	62 541 102	60 149 731	60 824 256	62 056 853	63 323 545
= EXCEDENT BRUT COURANT (EBC)	**8 878 307**	**9 139 821**	**10 451 249**	**9 189 642**	**7 462 673**
+ Solde exceptionnel large	**-452 561**	**45 841**	**-290 000**	**-290 000**	**-290 000**
= Produits exceptionnels larges*	363 082	1 049 233	330 000	330 000	330 000
- Charges exceptionnelles larges*	815 642	1 003 392	620 000	620 000	620 000
= EPARGNE DE GESTION (EG)	**8 425 746**	**9 185 662**	**10 161 249**	**8 899 642**	**7 172 673**
- Intérêts	1 788 132	1 605 163	1 573 668	1 554 356	1 600 663
= EPARGNE BRUTE (EB)	**6 637 614**	**7 580 499**	**8 587 581**	**7 345 286**	**5 572 010**
- Capital	4 482 568	4 514 786	3 906 785	8 244 490	4 708 788
= EPARGNE NETTE (EN)	**2 155 046**	**3 065 713**	**4 680 796**	**-899 204**	**863 222**

* y compris financiers hors intérêts (produits et charges) et provisions réelles (dotations et reprises)





IV. RATIOS ET INDICATEURS

IV.1 - Ratios

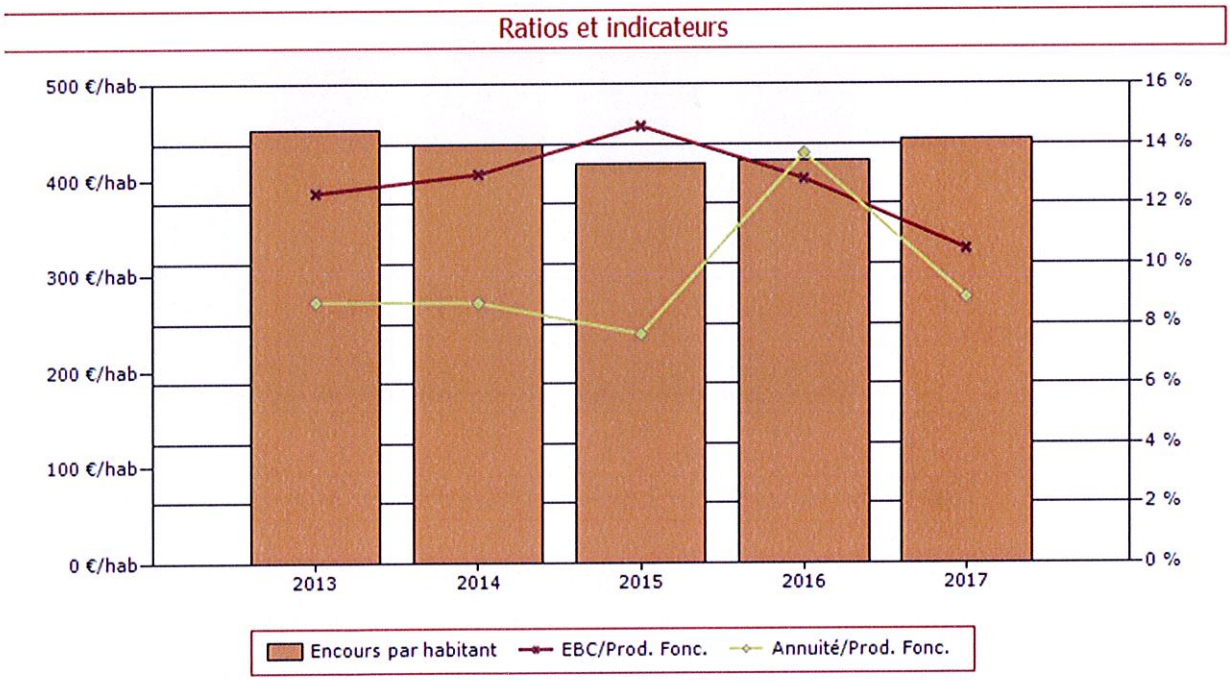
	2013	2014	2015	2016	2017
Excéd. brut courant / Prod. Fct.	12,4%	13,0%	14,6%	12,8%	10,5%
Epargne de gestion / Prod. Fct.	11,7%	13,1%	14,2%	12,4%	10,1%
Epargne brute / Prod. Fct.	9,2%	10,8%	12,0%	10,3%	7,8%
Epargne nette / Prod. Fct.	3,0%	4,4%	6,5%	-1,3%	1,2%
Epargne nette / Dép. Inv. (hors dette)	16,9%	19,9%	39,6%	-7,6%	7,3%
Emprunt / Dép. Inv. (hors dette)	47,2%	38,9%	19,4%	76,2%	63,5%
Encours au 31.12 / Prod. Fct.	63,5%	62,7%	59,4%	60,5%	64,8%
Annuité / Prod. Fct.	8,7%	8,7%	7,7%	13,7%	8,9%

IV.2 - Indicateurs

	2013	2014	2015	2016	2017
Indice RPI	2,3	3,2	5,1	0,2	1,8
Epargne brute / DAP	2,9	3,2	3,1	0,0	0,0
Encours au 31.12 / Epargne brute	6,9	5,8	5,0	5,9	8,3
Encours au 31.12 / hab	452,5	437,0	416,8	420,1	442,9

RPI = Ressources propres d'investissement (FCTVA, Cessions, ...)

Indice RPI (IRPI) = (Epnette + RPI) / RPI



Alès Agglomération

Annexe n°13

Programme de Renouvellement Urbain d'Alès Agglomération



Annexe au rapport complémentaire au protocole de préfiguration NPNRU

Sommaire

Bilan PRU 5
- Le Contexte 5
- Le programme 6
- L'état d'avancement des opérations 8
- La reconstitution du parc 9
- Les relogements 10
- L'insertion par l'économie 10
- La Gestion Urbaine de Proximité 10
- Conclusions sur le bilan et perspectives 12

Les enjeux d'intervention sur le parc privé et les copropriétés 16
- Le parc ancien 16
- Les copropriétés des années 60 22

Le Parc Social sur le Grand Alès, sur Alès et sur le QPV 26
- La part des ménages logés dans le parc social en 2011 26
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2014 26
- Nombre de logements locatifs sociaux attribués en 2014 29
- Nombre de logements locatifs sociaux au sein du QPV 29
- Par année de construction 48
- Quelques données complémentaires sur le parc de Logis Cévenols et son occupation 49
- Diagnostic de performance énergétique des immeubles situés dans le QPV 49
- Loyers et charges des logements situés dans le QPV 50
- Enquête sur l'occupation sociale au 1er Janvier 2014 du parc de Logis Cévenols sur Alès 52

Les enjeux d'intervention sur le faubourg de Rochebelle 54
- L'état des lieux 54
- Les enjeux urbains et les approfondissements à conduire 56

Les enjeux d'intervention sur le faubourg du Soleil 60
- L'état des lieux 62
- Les enjeux urbains et les approfondissements à conduire 62

Principes des interventions sur les Prés Saint Jean et les Cévennes (quartiers « ANRU 1 ») 66
- Les Prés Saint-Jean 66
- Les Cévennes 71

Bilan PRU

Le Contexte

La convention signée le 9 Décembre 2008, limitée à un cœur de projet, énonçait les principaux objectifs des projets de renouvellement urbain des Prés Saint-Jean et des Cévennes au regard du diagnostic qui pouvait être porté sur ces quartiers.
Ces deux quartiers souffraient en effet d'un enclavement, lié à la présence de barrières naturelles (cours d'eaux du Gardon et du Grabieux) ou artificielles (routes, voies ferrées) et de contraintes hydrauliques majeures (zones inondables en cas de crues des deux cours d'eaux qui avaient connu de fortes inondations en 2002)

En outre :

- le quartier des Prés Saint Jean, avec initialement 1962 logements (dont 1512 logements sociaux) construits entre 1958 et 1962, malgré ses atouts (proximité avec le centre-ville, marché dominical avec une zone de chalandise débordant très largement le quartier, nombreux établissements scolaires, quelques commerce de proximité) était confronté à de nombreux disfonctionnements urbains : un réseau de voies très rectilignes avec peu de maillage, source d'insécurité, des espaces extérieurs sans usages véritablement définis, l'absence d'espaces publics fédérateurs nuisant à l'affirmation du quartier, des unités résidentielles trop importantes et trop regroupées contribuant à transmettre une image négative du quartier.

- le quartier des Cévennes avec ses 800 logements dont 673 logements sociaux construits en deux temps en 1962 et 1968, pâtissait d'un positionnement excentré de la ville, d'une image très négative, d'un réseau viaire illisible et ne facilitant pas les communications internes et externes, de grands espaces aux statuts non définis. Les équipements publics étaient dégradés, les commerces mal situés, l'entrée sud du quartier était fermée par une grande barre orientée vers l'intérieur qui constituait un véritable « rempart » incitant à contourner le quartier plutôt qu'à y entrer.

Face à ce constat la ville d'Alès, la Communauté d'Agglomération du Grand Alès et Logis Cévenols ont conçu un projet de rénovation urbaine ayant pour ambition de mieux intégrer ces quartiers et leurs habitants dans la ville, d'atténuer les barrières naturelles ou créées afin d'affirmer qu'il s'agit bien de quartiers, au milieu d'autres quartiers, des lieux de vie et d'activités dans lesquels les habitants ont la même qualité de vie que dans le reste de la commune et de l'agglomération.

Les objectifs affichés étaient :

>Pour les Prés Saint-Jean

- de réduire la vulnérabilité face aux inondations en re-calibrant les cours d'eaux et en neutralisant les logements à rez-de-chaussée,
- de clarifier la trame viaire et ses connexions aux quartiers voisins, en démolissant une partie de quelques immeubles,
- de réhabiliter et reconfigurer les équipements,
- d'aménager les espaces extérieurs et d'améliorer la qualité urbaine,
- de résidentialiser et réhabiliter le parc de logements sociaux.

>Pour les Cévennes :

- de désenclaver en clarifiant les connexions aux quartiers environnants,
- de rénover et reconfigurer les équipements sociaux,
- de dé-densifier par la démolition d'immeubles d'habitation et de diversifier l'offre de logements,
- de réhabiliter les logements locatifs sociaux.

Le programme

Dans le prolongement du protocole de préfiguration signé le 7 juillet 2006, qui avait permis, sur les Prés Saint-Jean :

- l'aménagement de la place du marché au cœur des Prés Saint-Jean,
- l'aménagement de la place de Belgique à l'entrée du quartier devant le lycée,
- la création de jardins familiaux,
- la création d'une voie nouvelle franchissant la voie ferrée, traversant le quartier d'Est en Ouest et le désenclavant,
- la création d'une aire multisports,
- la mise en sécurité de voies desservant les établissements scolaires,
- le recalibrage du Grabieux,
- la réhabilitation du Centre d'Animation de Quartier.

La convention entérinait un programme qui avait dû être limité au « cœur du projet » portant sur :

>Des interventions cofinancées par l'Anru :

- la démolition de 114 logements aux Prés Saint-Jean, et de 102 logements aux Cévennes,
- la reconstitution de 216 logements locatifs sociaux dont 9 sur site,
- la réhabilitation de 52 logements aux Cévennes,
- la réhabilitation du FJT des Prés Saint-Jean,
- la residentialisation de 864 logements aux Prés Saint-Jean et de 144 aux Cévennes,
- la construction de 20 PSLA aux Prés Saint-Jean,
- la création d'une voie d'entrée à partir du quai du Gardon vers le secteur Nord des Prés Saint-Jean,
- l'aménagement du quai du 8 Mai le long du Grabieux,

- l'aménagement d'espaces verts aux Prés Saint-Jean,
- la création, aux Cévennes, d'une voie de désenclavement franchissant le Grabieux,
- la rénovation du Gymnase Jean Macé aux Prés Saint-Jean,
- la rénovation d'équipements sociaux aux Cévennes (centre social et centre médico-social),
- la réorganisation des espaces commerciaux.

>Des interventions ne mobilisant pas les financements de l'Anru

- la réhabilitation de 714 logements aux Prés Saint-Jean et de 387 aux Cévennes,
- la restructuration de 10 logements aux Prés Saint-Jean,
- la condamnation de 114 logements en rez-de-chaussée aux Prés Saint-Jean, pour tenir compte de leur vulnérabilité, selon le PPRI, aux inondations.

La convention prévoyait en outre des actions en faveur :

- du développement économique,
- de l'insertion,
- de la gestion urbaine de proximité.

et déterminait les moyens à mobiliser en matière de gouvernance et d'accompagnement social ...

Le pilotage dynamique de ce projet, reconnu par les services de l'Etat et l'ANRU, a permis de compléter substantiellement ce programme par plusieurs avenants (avenant simplifié plan de relance du 20 Mai 2009, avenant 1 du 12 Mars 2012 (avenant national), avenant 2 du 2 Mai 2013 (avenant simplifié) – ainsi que par l'avenant de clôture en cours d'instruction, permettant d'augmenter le volume d'intervention notamment dans le quartier des Cévennes et donc de palier en partie au déséquilibre de la convention initiale « cœur de Projet ».

Les modifications substantielles ont porté sur :

- l'ajout dans le cadre du plan de relance de 4 opérations (Traitement thermique de 336 logements aux Cévennes, résidentialisation de 296 logements sur le quartier des Cévennes, aménagement de l'entrée Sud et traitement de l'espace Le Clos Carré aux Cévennes») avec une majoration de la base de financement et de la subvention ANRU (cf. ci-dessous) ;
- l'abandon du projet de construction, aux Prés Saint-Jean, de logements par la Foncière ;
- l'abandon du projet de construction, aux Cévennes de 20 logements sociaux en location accession, du fait de l'absence de candidature et de l'échec d'une précédente opération (5 des 6 logements de l'opération « Le Soucanton » avaient dû être reconvertis en PLUS) ;
- l'ajout de la démolition d'une tour de 51 logements aux Cévennes (tour 12 Lozère).

Les modifications moins conséquentes ont porté essentiellement sur la substitution de certaines opérations de reconstitution du parc, des ajustements des programmes de réhabilitation et de résidentialisation, des recalages de plans de financement, des modifications de maitrise d'ouvrage et d'échéancier.

Compte tenu de ces diverses modifications, le programme d'opérations d'habitat figurant à l'avenant de clôture porte sur :

- la démolition de 267 logements,
- la condamnation de 114 rez-de-chaussée aux Prés Saint-Jean,
- la construction de 242 logements locatifs sociaux,
- la réhabilitation de 1009 logements,
- la résidentialisation de 1748 logements.

L'état d'avancement des opérations

>L'état d'avancement physique

Début 2017 :

- 7 des 8 opérations de démolition étaient terminées, 1 était en cours,
- 8 des 12 opérations de construction de logements sociaux étaient terminées, 4 étaient en cours,
- 9 des 14 opérations de réhabilitation étaient terminées, 5 étaient en cours,
- 3 des 15 opérations de résidentialisation étaient terminées, 11 étaient en cours,
- 10 des 15 opérations d'aménagement étaient terminées, 5 étaient en cours,
- 6 des 6 opérations d'équipements et locaux associatifs étaient terminées,
- le relogement provisoire des commerçants se poursuivait mais la construction d'un centre commercial provisoire aux Cévennes, opération qui ne bénéficiait de financement ni de l'ANRU ni des collectivités, n'était pas engagée compte tenu des positions des commerçants évoquées ci-dessous.

Une opération a connu en effet des difficultés particulières d'engagement : la démolition de la Tour 9 Quai du Grabieux aux Cévennes. Cette tour est vide de ses locataires depuis 2007 mais trois commerçants en pied de cette tour ont refusé toutes les offres de relogement et fin 2010, l'un des trois commerçants a quitté les lieux avec une indemnité transactionnelle, mais deux commerçants demeurent, dont l'un sans droit ni titre depuis 2009 et des procédures juridiques ont dû être engagées.

Le projet a intégré les dimensions énergétiques, les enjeux environnementaux et les enjeux d'accessibilité. C'est ainsi par exemple qu'une chaudière bois a été construite pour alimenter les logements et la maison pour tous sur le quartier des Cévennes et tous les équipements publics du quartier des Prés Saint-Jean (les logements disposant d'un chauffage individuel au gaz) et que des armoires économies d'énergie ont été mises en place pour l'ensemble du réseau éclairage public des deux quartiers pour un objectif de diminution de consommation de 25 %.

>L'état financier

Soit un taux global de 85%

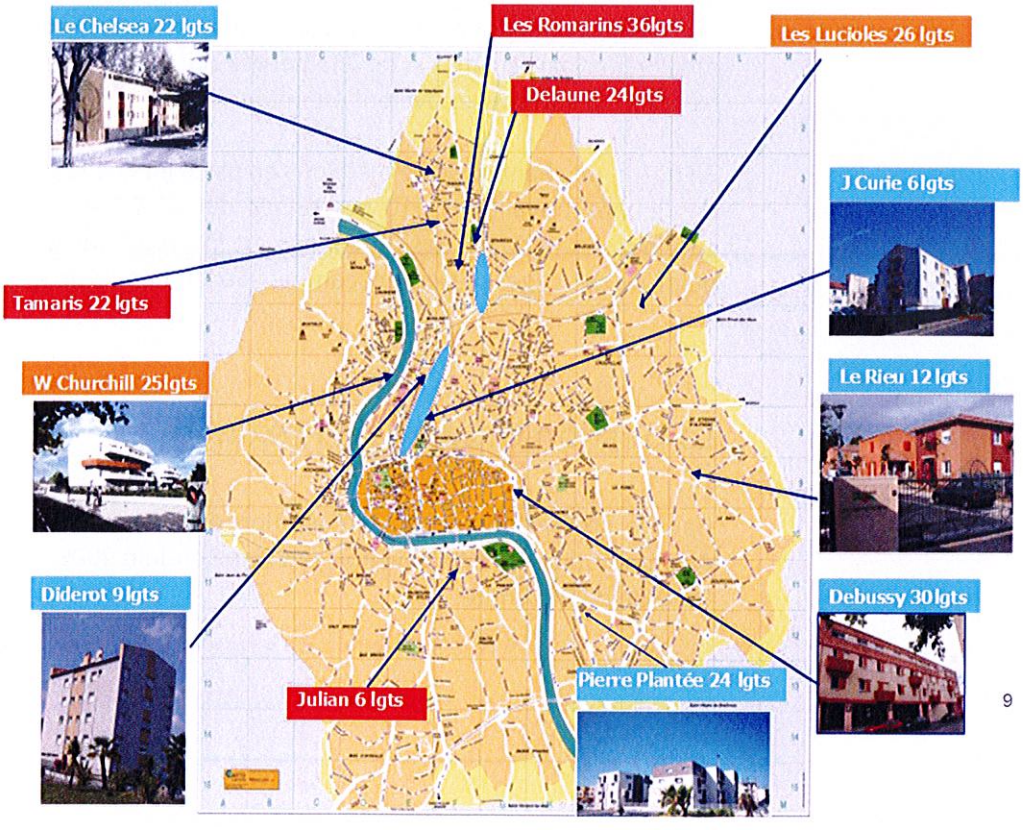
Le montant total de la base de financement prévisionnel figurant à la convention initiale était de 58 707 052€, il sera porté à 68 737 891€ à l'avenant de clôture selon

la répartition suivante, la différence essentielle étant liée au plan de relance qui a conduit à une majoration de 5 081 254€ de la base de financement avec une augmentation de 2 239 776€ de la participation de l'ANRU.

Financeurs	Convention initiale	Avenant de clôture
Ville	1 866 413€	1 756 788€
Alès Agglomération	3 290 965€	4 494 449€
Département	4 971 498€	4 892 923€
Région	2 703 558€	1 530 342€
Logis cévenols	29 081 326€	35 637 676€
Fonds propres CDC	349 000€	349 000€
Europe	774 825€	774 588€
Etat	0€	0€
Autres	620 456€	847 261€
ANRU	15 049 009€	18 449 864€

La reconstitution du parc

Pour reconstituer le parc démoli, 242 logements ont été construits ou sont en passe de l'être (103 logements sont livrés, et 51 étaient en chantier début 2015). 56 sont financés par des PLUS-CD, 126 par des PLUS et 60 par des PLAI. Ils ont été localisés dans les divers quartiers d'Alès, comme l'indique la carte ci-dessous, y compris dans ceux qui comptent peu de logements sociaux.



De plus, sur la programmation courante, 114 logements ont été construits pour compenser la condamnation des 114 logements de rez-de-chaussée susceptibles, selon le PPRI, d'être touchés par de très fortes inondations.

Les relogements

En Juin 2015, 158 ménages, occupant les 297 logements qu'il était prévu de démolir avaient été relogés depuis le début de l'opération :

- 42 hors du patrimoine de Logis Cévenols,
- 93 dans divers ensembles de Logis cévenols dont 69 (soit 44%) sur les Prés Saint-Jean et Cévennes,
- 20 dans des ensembles de Logis Cévenols, neufs ou réhabilités depuis moins de 5 ans,
- 3 dans des opérations de reconstitution du parc.

L'insertion par l'économie

Selon le plan local d'application de la charte nationale d'insertion signé le 8 Juin 2009 et rappelé dans l'avenant 1 à la convention, 43 355 heures d'insertion portées à 44 004 heures dans l'avenant de clôture (soit 5% des heures de travail prévues pour réaliser les investissements figurant à la convention), devaient être réservées aux habitants des ZUS. Début 2015, alors que 70% des travaux avaient été réalisés (cf ci-dessus), 35 377 « heures d'insertion », avaient déjà été réalisés, soit 80% de l'objectif fixé. 47 demandeurs d'emploi avaient été missionnés, pour une durée moyenne de mission par participant est de 753 heures soit l'équivalent de 5 mois d'activité. Une trentaine d'entreprises avaient été mobilisées.

En outre, un chantier école a été mis en place lors de la rénovation de l'ancien foyer des jeunes travailleurs : 10 personnes durant 10 semaines, et Logis Cévenols a continué à employer des personnes en insertion sur des chantiers de remise en peinture des cages d'escaliers comme il le fait depuis de nombreuses années

La Gestion Urbaine de Proximité

Dans le prolongement de la convention de rénovation urbaine la ville d'Alès, Alès Agglomération et Logis Cévenols ont signé en Juin 2009, une convention de Gestion Urbaine de Proximité.

Ils avaient déjà pris, depuis 2005, plusieurs mesures d'organisation :

- mise en place au niveau de la ville et de la communauté d'agglomération du pôle Environnement Urbain qui regroupe les services gérant les espaces publics (propreté, maintenance-entretien, ...) et les déchets ménagers ;
- mise en place par la ville d'un service de proximité (numéro vert) qui accueille, enregistre les réclamations et les demandes des habitants et mobilise les services pour qu'une réponse rapide leur soit apportée ;
- nouvelle organisation de la proximité en 2007 structurée autour d'un service de proximité organisé en secteurs de gestion (environ 700 logements) confiés à des gestionnaires de patrimoine encadrant les gardiens (affectés en moyenne à 120 logements), dont les fonctions ont été requalifiées ;
- mise en place par Logis Cévenols d'un numéro vert 24h/24 et 7j/7.

L'échange d'information constant entre Alès Agglomération et Logis Cévenols permet désormais, par ces diverses mesures, une réponse rapide et pertinente.

En outre, pour traduire leur volonté commune de poursuivre leurs efforts d'amélioration, les maîtres d'ouvrage de la GUP, ont convenu, sur la base de diagnostics partagés établis selon la démarche de « diagnostic en marchant », d'élaborer et de conduire des programmes d'amélioration articulant leurs interventions respectives au bénéfice des habitants des quartiers des Prés Saint-Jean et Cévennes.

Quatre projets de gestion de site conduits avec le soutien du CSTB et HTC, associant directement les habitants, ont été mis en place, sur ces deux quartiers.

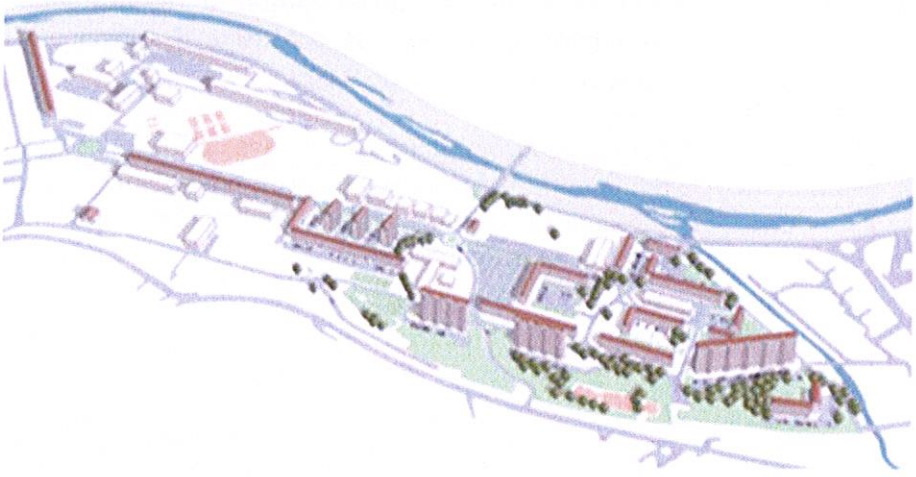
Ils ont, entre autres, conduit Logis Cévenols à adapter son programme de travaux (halls d'entrée, traitement des balcons...) aux attentes des locataires ainsi que sa gestion, et, suite à un travail important réalisé entre Logis Cévenols et Alès Agglomération, de repositionner les conteneurs d'ordures ménagères, de créer des points de collecte sélective et d'adapter les tournées de ramassage des ordures ménagères.

Programme de rénovation urbaine Alès Cévennes

Alès Agglomération

Programme de Rénovation Urbaine d'ALES

Quartier des Près Saint Jean



Conclusions sur le bilan et perspectives

Bien que limité à un « cœur de projet », le Projet de Renouvellement Urbain complété par divers avenants et engagé sur les grands ensembles de Prés Saint-Jean et des Cévennes ont incontestablement permis d'améliorer ces quartiers qui offrent aujourd'hui, une image propre et soignée, ouverte et apaisée.

Les réhabilitations des immeubles d'habitations ont amélioré le confort des logements, la fonctionnalité des parties communes, l'aspect des façades.
Les espaces extérieurs sont ordonnés, les équipements et locaux associatifs neufs ou rénovés sont accueillants, génèrent en complément aux divers désenclavements routiers, du mouvement, des apports de population de l'extérieur. Ainsi ces quartiers sont apaisés. Les incendies de conteneurs à ordures, courants par le passé, sont maintenant exceptionnels.

Les Prés Saint-Jean où se rendaient déjà, le dimanche, jour de marché, des habitants de tous les quartiers d'Alès et de sa périphérie, sont maintenant également fréquentés en semaine par d'autres Alésiens que les résidents, qui sont attirés par les activités et services offerts dans les équipements et locaux associatifs mais aussi dans les locaux de Pôle Emploi qui y a transféré récemment ses bureaux.

Et, comme en témoignent les résultats des dernières enquêtes de satisfaction réalisés par Logis Cévenols auprès des locataires, les habitants reconnaissent bien les progrès réalisés : la progression du pourcentage de locataires satisfaits a été particulièrement sensible sur les ensembles situés en ZUS (Prés Saint-Jean et Cévennes) passant de 67,60% en 2007 à 82,20% en 2013, alors qu'il progressait de 84,80% à 90,50% hors ZUS et de 77,80% à 88% sur l'ensemble du parc.

Les relogements se sont opérés pour 44% sur les ensembles objet de rénovation urbaine, conformément aux vœux exprimés par les ménages à reloger. Ceux-ci restent donc très attachés à leurs quartiers d'autant qu'ils espèrent que la dynamique enclenchée par cette première phase de rénovation sera maintenue dans le projet à venir.

Les caractéristiques de l'occupation de ces grands ensembles n'ont cependant pas évolué depuis le lancement du programme de renouvellement urbain. Les évolutions attendues ne peuvent que s'inscrire dans la durée, avec de nouvelles dé-densifications et de nouvelles constructions dans des quartiers qui auront changé « d'image », et selon les principes qui seront affichés dans la convention de mixité sociale.

Dans cette perspective de mixité, la reconstitution du parc a constitué une formidable opportunité de construire des logements locatifs sociaux dans des quartiers qui en comptaient peu.

Des résidents ont pu (re)trouver une activité, Alès Agglomération et Logis Cévenols ont pu offrir de nouveaux services, pour répondre plus rapidement, et de manière coordonnée, aux demandes des habitants en matière de services urbains ou d'entretien et de maintenance d'espaces publics ou d'immeubles.

Programme de rénovation urbaine Alès Cévennes

Alès Agglomération

Programme de Rénovation Urbaine d'ALES

Quelques réalisations

Avant | **Après**









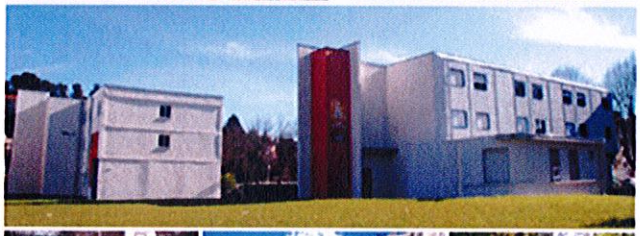
Programme de rénovation urbaine Alès Cévennes

Alès Agglomération

Programme de Rénovation Urbaine d'ALES

Quelques réalisations









Ces améliorations notables doivent être maintenues et développées dans le temps.

Aujourd'hui, seules des activités associatives, le service public de l'emploi et quelques commerces excentrés se sont installés au Près Saint-Jean. Tout comme les aménagements d'espace attendent la croissance de la végétation et la fin des travaux de résidentialisation, le potentiel du quartier doit être valorisé par de nouvelles actions déclinées par les grandes lignes tracées en 2013, dans une étude stratégique décrite par ailleurs.

Une étude de même nature reste à entreprendre sur les Cévennes, pour définir les orientations d'un projet que la collectivité et le bailleur souhaitent voir inscrit, comme celui de Prés Saint-Jean, au NPNRU.

Les améliorations constatées sur ces deux quartiers, fruit d'opérations limitées à un « cœur de projet », méritent en effet d'être amplifiées par la réalisation de projets plus ambitieux pour consolider les premiers résultats, encore trop fragiles, parvenir à une réelle transformation de ces quartiers, et réussir leur intégration urbaine et sociale.

Les enjeux d'intervention sur le parc privé et les copropriétés

Le parc ancien

>Cadrage statistique

Alès compte selon l'INSEE 4679 résidences principales construites avant 1946, dont environ 2800 (60%) sont situées dans le périmètre prioritaire du contrat de ville.

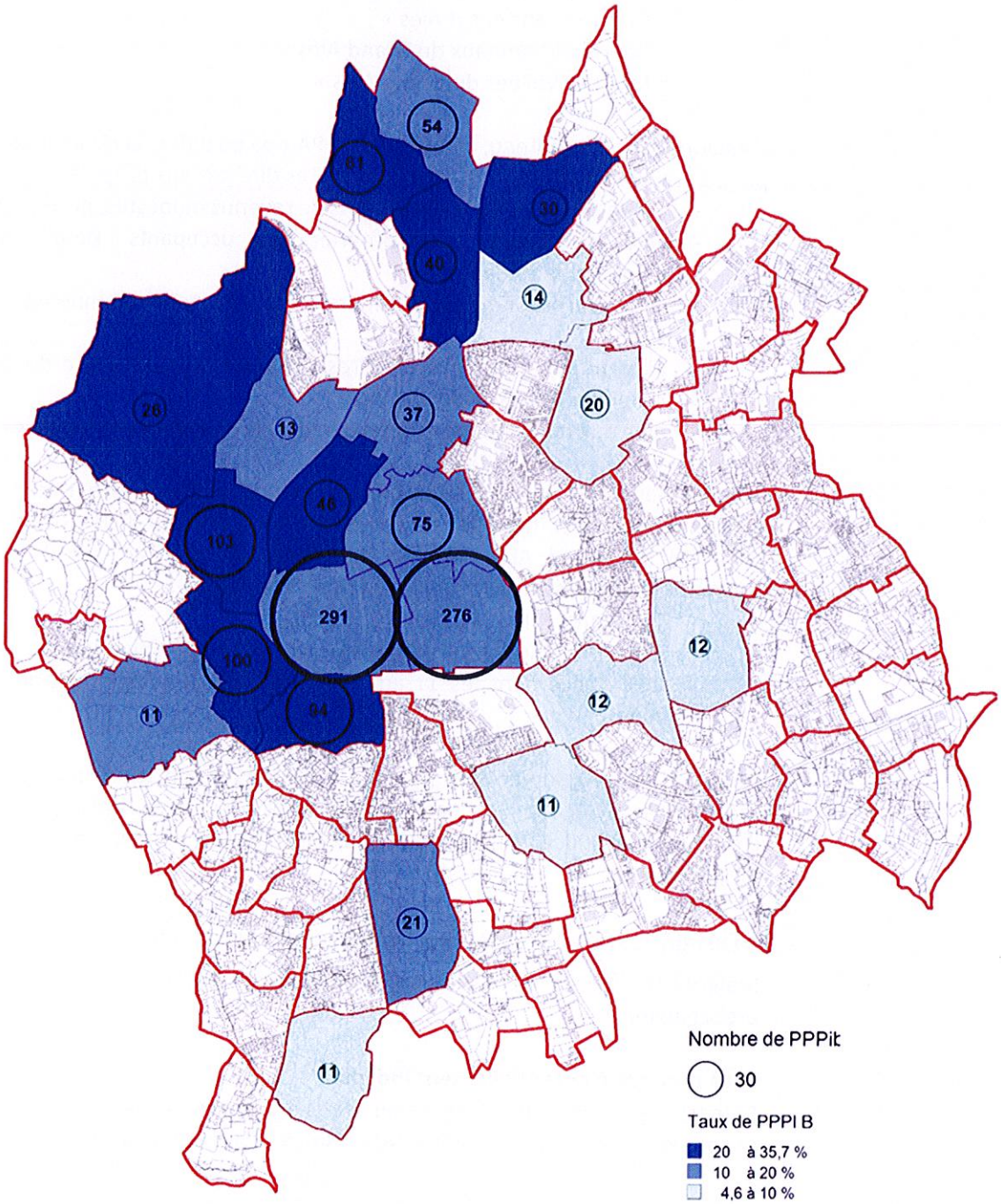
Le périmètre compte également selon le fichier Majic 2, 1495 locaux d'habitation vacants, dont une part significative concerne le parc ancien, tant dans le centre-ville que dans les faubourgs (Rochebelle, faubourg du Soleil, faubourg d'Auvergne, Tamaris).

À l'intérieur du périmètre, les résidences principales construites avant 1946, les logements vacants et le parc locatif se répartissent de la manière suivante :

IRIS	Logements en 2011	Résidences principales	Résidences principales construites avant 1946		Logements vacants		Locataires	
IRIS "Périmètre prioritaire"								
Centre-ville	2267	1799	954	53%	402	18%	1211	67%
Grand rue Jean Moulin-Rénovation	1970	1838	1	0%	104	5%	1548	84%
Près Saint-Jean	1589	1211	99	8%	374	24%	1146	95%
Rochebelle-Saint-Raby	1368	1140	565	50%	193	14%	741	65%
Brouzen-La Royale	940	836	116	14%	76	8%	634	76%
Tamaris	1220	1067	387	36%	130	11%	705	66%
Cévennes	725	632	51	8%	93	13%	588	93%
Autres Iris								
Le Brésis-Faubourg du Soleil	1973	1699	694	41%	208	11%	626	37%
Le Plan	2493	1970	657	33%	385	15%	1167	59%
Chantilly	1266	1029	228	22%	156	12%	384	37%
Montée de Silhol-Conilhères	1779	1650	220	13%	108	6%	843	51%
La Prairie-Les Promelles	1403	1255	300	24%	103	7%	477	38%
Bruèges	1616	1505	182	12%	91	6%	993	66%
Clavières-Croupillac	1922	1724	88	5%	160	8%	828	48%
Le Rieu	1315	1225	136	11%	64	5%	325	27%

On observe que le centre-ville (îlots iris « centre-ville » et « grand rue Jean Moulin rénovation ») ne représente que 44% du parc ancien au sein du périmètre prioritaire, le reste étant localisé dans les faubourgs.

Parc Privé Potentiellement Indigne par section cadastrale



Réalisation : URBANiS, mars 2015
Source : PPPI.

URBANiS

>Les interventions de l'Agglomération et de la Ville sur le parc ancien

La Ville, et plus récemment l'Agglomération, conduisent depuis de nombreuses années des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, à l'échelle de l'agglomération, du centre-ville et des faubourgs.

Dans le prolongement de l'OPAH communautaire conduite sur la période 2002-2006, l'Agglomération a ainsi lancé simultanément trois OPAH entre 2007 à 2011 :

- « Quartiers anciens d'Alès » ;
- « Bourgs et hameaux du Grand Alès » ;
- « Mons et Vallées du Grand Alès ».

L'Agglomération a soutenu, à travers ces OPAH ou en diffus, la réhabilitation du parc privé à travers un dispositif d'aides financières directes aux propriétaires :

- aide aux propriétaires occupants de revenus modestes, pour tous travaux ;
- aide spécifique aux propriétaires occupants pour l'installation d'équipements sanitaires ;
- aide aux propriétaires bailleurs en cas de conventionnement (jusqu'en 2012) ;
- aide de 500 € aux propriétaires occupants dans le cadre du programme « Habiter Mieux », depuis 2012 ;
- aide aux ravalements et réfection des devantures commerciales.

A travers les OPAH, ou en secteur diffus, 258 logements privés ont été financés, ou conventionnés sans travaux, sur la durée du précédent PLH 2008-2013 sur le territoire du Grand Alès, soit 43 logements par an. Sur ces 258 logements conventionnés privés financés sur la période 2008-2013 :

- 70% concernent la commune d'Alès ;
- 13% concernent les 4 communes soumises aux obligations de la loi SRU ;
- 16% concernent les 11 autres communes de l'Agglomération du Grand Alès.

Depuis 2012, l'Agglomération poursuit son intervention sur le parc privé dans le cadre de sa délégation de compétence, sans convention spécifique. Un budget d'environ 300 000 € est programmé chaque année pour les aides directes aux propriétaires.

>Des difficultés persistantes, notamment sur les faubourgs

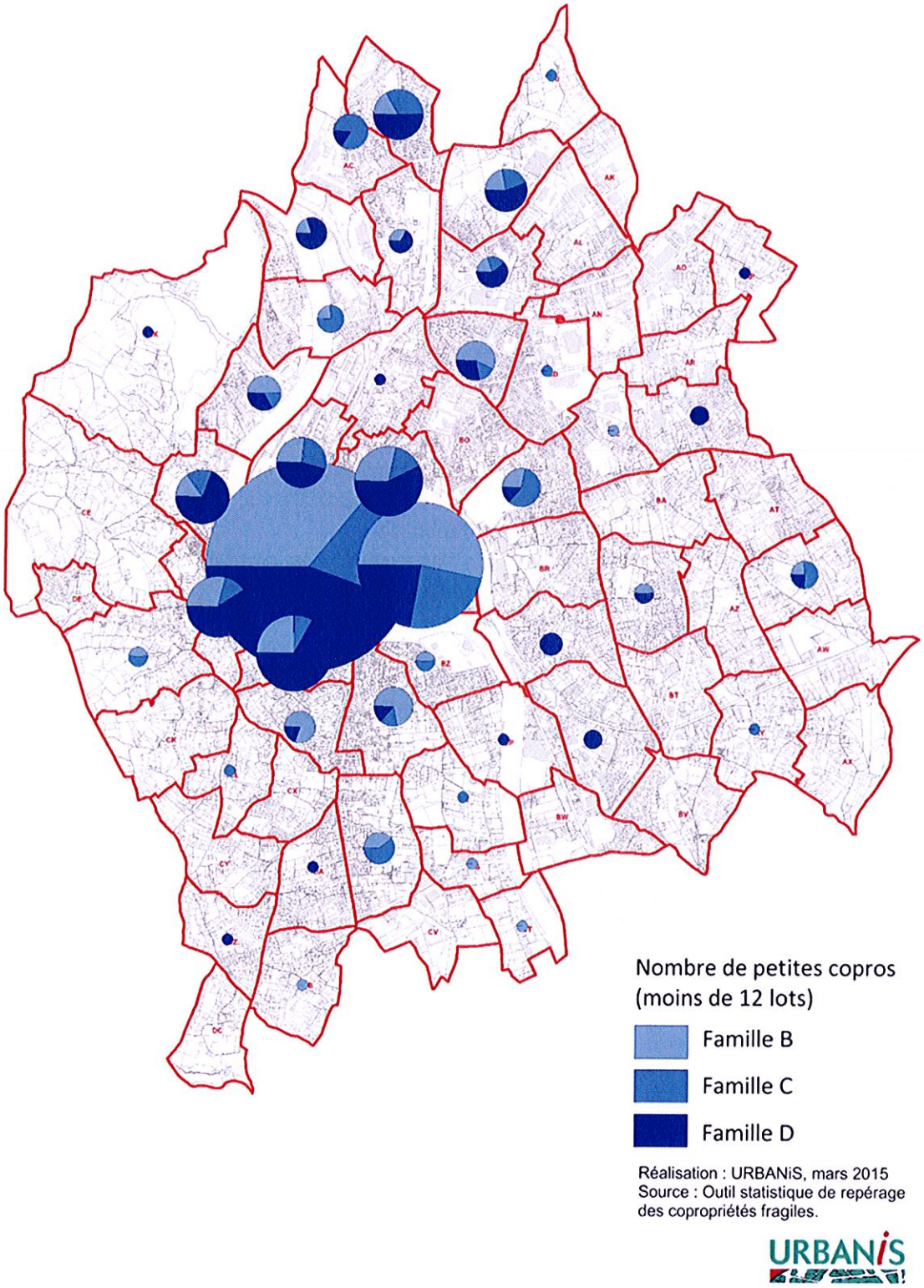
Malgré ces efforts, l'habitat ancien continue à manifester des signes de dégradation préoccupants.

> Le parc privé potentiellement indigne[1]

Ce parc reste important dans les quartiers anciens d'Alès, le centre-ville mais plus encore les faubourgs, où il représente jusqu'à 36% du parc privé.

[1] Filocom, données à la section cadastrale

Petites copropriétés par section cadastrale



Section cadastrale	Quartier du périmètre prioritaire	Résidences principales privées	Parc privé potentiellement indigne	
CD	Rochebelle	289	103	36%
CH	Rochebelle	300	100	33%
BK	Cauvel La Royale	82	26	32%
AE	Tamaris	143	40	28%
BM	Prés Saint Jean Fbg d'Auvergne	217	46	21%
AC	Tamaris	293	61	21%
CN	Faubourg du Soleil	460	94	20%
BH	Cévennes	240	37	15%
CB	Centre-ville	1935	291	15%
Total 9 sections		3959	798	20%
Commune d'Alès				14%

> Le fichier Majic 2

L'analyse cartographique de Majic2 montre la présence de logements de qualité médiocre (catégories 7 et 8) à la fois dans le quartier des près Saint-Jean (du fait de l'obsolescence généralisée du parc social), mais aussi dans l'ensemble des quartiers anciens, centre-ville et faubourg.

On compte ainsi selon l'analyse de Majic2 réalisée par l'AURNA 306 logements «médiocres » en centre-ville, 147 dans le faubourg de Rochebelle, 124 à Tamaris, et 94 dans le faubourg du Soleil.

On note également, selon ce même fichier, un nombre important de logements vacants dans les quartiers anciens : 382 en centre-ville, 141 dans le faubourg de Rochebelle, 107 à Tamaris et 72 dans le faubourg du Soleil.

> L'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles[1]

L'analyse par section cadastrale des petites copropriétés (moins de 12 lots), qui correspondent généralement à du bâti ancien, montre qu'une majorité de celles qui sont situées dans le secteur prioritaire sont dans une situation délicate. Une majorité d'entre elles sont classés dans la « famille D » de cet outil d'observation, qui correspond aux copropriétés les plus dégradées, et notamment :

- près de 50 % des copropriétés du centre-ville et de Tamaris ;
- près de 70 % des copropriétés de Rochebelle et du faubourg du Soleil.

Autre indicateur, la proportion élevée de petites copropriétés ayant plus de 80% de locataires :

- 56% dans la section CB (centre-ville) ;
- 54% dans la section CN (Faubourg du Soleil) ;
- Respectivement 62% et 65% dans les sections CD et CH (Faubourg de Rochebelle).

[1] DGALN/Anah

L'ensemble de ces indicateurs plaide pour une poursuite de l'intervention sur le bâti ancien dans le cadre du contrat de ville, en complétant les outils incitatifs traditionnels d'aide à l'amélioration de l'habitat par un dispositif coercitif et interventionniste (opérations de restauration immobilière, lutte contre l'habitat indigne, restructuration d'îlots) et par la mise en place d'un volet spécifique d'intervention sur les petites copropriétés (assistance juridique...).

Ces interventions doivent être ciblées sur l'ensemble des quartiers anciens, mais plus particulièrement sur les faubourgs, de Rochebelle et du Soleil où la situation est particulièrement critique.

Les copropriétés des années 60

Le PLH adopté en 2014 fait le constat suivant :

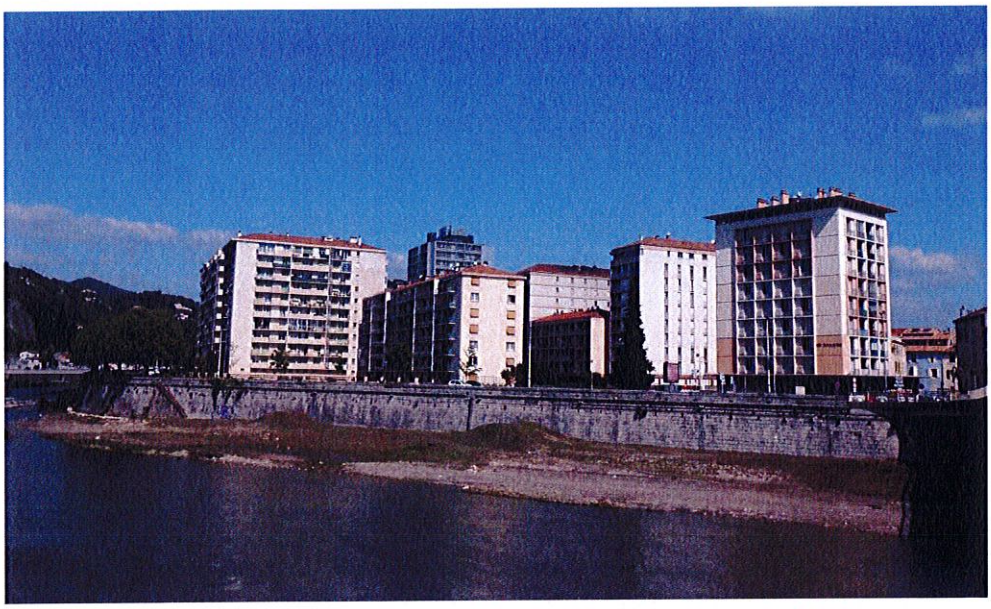
« La commune d'Alès compte de vastes ensembles immobiliers régis sous le régime de la copropriété, soit de construction relativement ancienne (Baticoop), soit plus récente (après 1960), correspondant à des bâtiments situés en bordure du Gardon (Quai Jean Jaurès) ou dans le cœur de la ville (Centr'Alès, Air et Lumière).

A ce jour, ce bâti garde une vocation d'accueil pour des propriétaires souvent âgés, en raison de leur situation, de la proximité des services et de leur accessibilité (ascenseur). De manière moins significative, ces copropriétés peuvent constituer une cible pour les jeunes ménages en tant que première accession ou en logement locatif en raison des prix pratiqués, relativement abordables (de 1 000 à 1 500 € le m² selon les ensembles immobiliers).

Si on ne note pas de mouvement réel de désaffection ou de forte rotation sur ces bâtiments, la préoccupation majeure concerne la consommation d'usage des appartements concernés faute d'isolation thermique et la présence de modes de chauffage collectif au fuel peu performants. En conséquence, les charges sont en augmentation constante, et peuvent représenter de 150 à 200 € par mois pour un appartement de 100 m², soit environ 35% du loyer net.

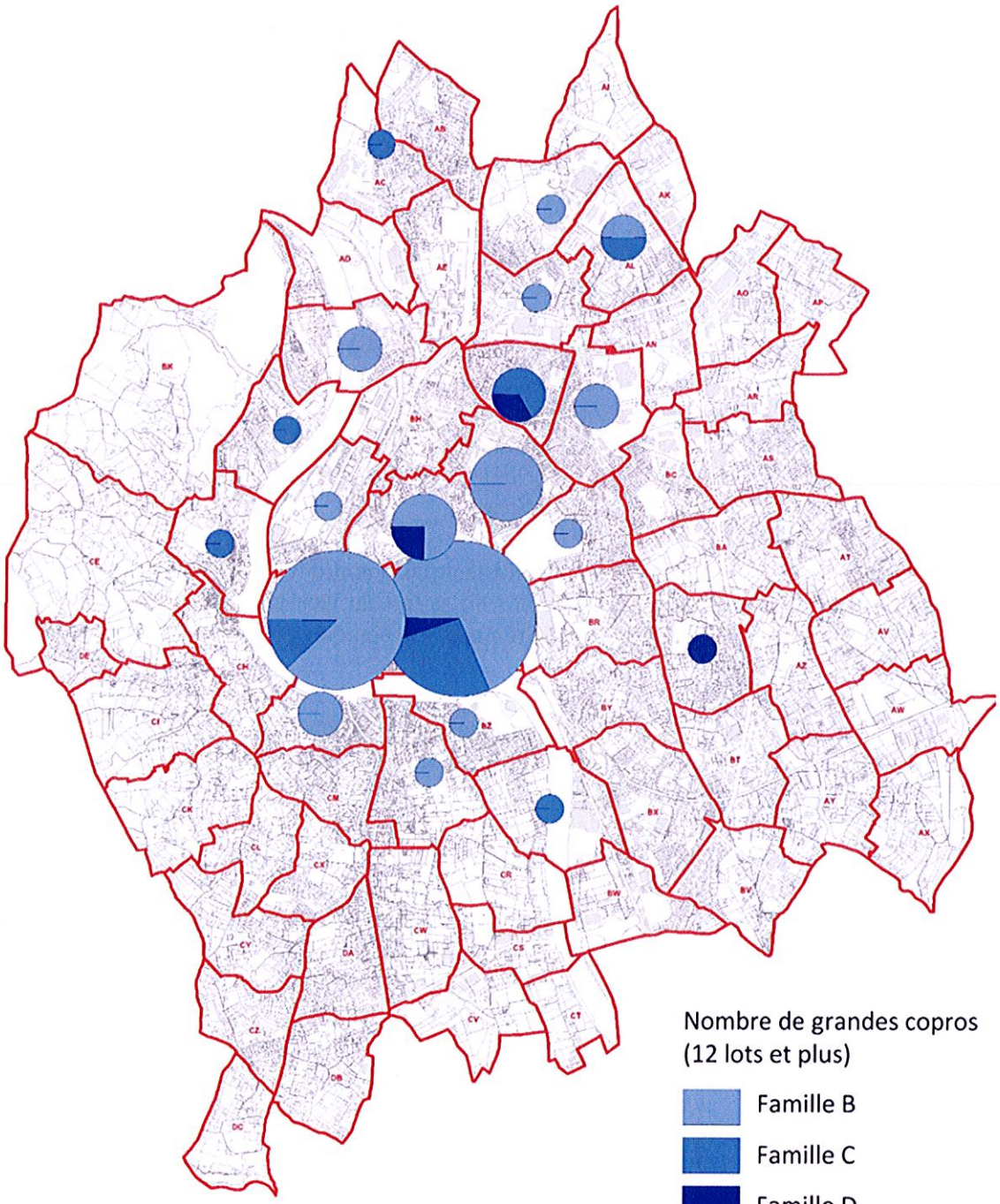
Les programmes de travaux réalisés ont consisté principalement en la réfection des parties communes, le ravalement des façades, la mise en sécurité des équipements (réseaux, ascenseurs...), à l'initiative des syndicats de copropriétaires.

Une requalification d'ensemble (isolation par l'extérieur) nécessiterait des travaux d'envergure qui ne semblent pas envisageables à court terme en raison de leur coût prévisionnel et d'une prise de décision collective difficile à engager (moyens financiers, poids des ménages âgés propriétaires...) ».



Copropriétés du quartier prioritaire sur les rives du Gardon (rénovation des années 1960)

Grandes copropriétés par section cadastrale



Réalisation : URBANiS, mars 2015
Source : Outil statistique de repérage des copropriétés fragiles.

URBANiS

L'outil statistique de l'ANAH sur les copropriétés de plus de 11 lots confirme que les grandes copropriétés situées à l'intérieur du périmètre prioritaire, sur les rives du Gardon, ne sont pas dans une situation préoccupante. Seules 15 % d'entre elles sont classés en famille C (fragiles) et aucune en famille D (dégradées).
Les propriétaires occupants restent nombreux ; sur 16 copropriétés de la section cadastrale CB (centre-ville):

- 4 comptent plus de 60% de propriétaires occupants ;
- 9 comptent entre 40 et 60% de propriétaires occupants ;
- Seulement 3 ont moins de 40% de propriétaires occupants.

Les entretiens conduits auprès des professionnels ont par ailleurs confirmé que les ensembles les plus problématiques étaient situées à l'extérieur du périmètre prioritaire, par exemple à l'Est du centre-ville (Bâticoop « Les jardins », « Air et Lumière »), et plus encore dans le quartier de Clavières, notamment la copropriété « Étoile 2000 » (155 très petits appartements : studio, T1).

Les copropriétés du secteur prioritaire sur les rives du Gardon sont constituées plusieurs ensembles : La Castagnade, le Jean-Jaurès, Rénovation 1, les rives du Gardon 1 et 2, l'Ermitage et le Villeneuve.
Ces copropriétés pâtissent d'une image de grand ensemble, comme le parc social voisin, mais bénéficient en contrepartie de vues remarquables sur le Gardon les contreforts des Cévennes.

Même si elles ne soulèvent pas aujourd'hui de problème majeur, ces copropriétés nécessiteront un suivi en raison du vieillissement de leur population, et de leur manque d'attractivité pour les clientèles plus jeunes, qui lui préfèrent le parc plus récent.

Par ailleurs, ces ensembles souffrent d'un problème d'accessibilité en raison de la démolition de la dalle de la rue Jean Moulin, qui a déstructuré les entrées d'immeubles.

Dans ce contexte, il sera nécessaire :

- à minima, de mettre en place un dispositif de veille sur l'ensemble des copropriétés récentes de la ville, voire un dispositif de prévention de type POPAC (Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) ;
- de prendre en compte, dans le cadre de l'amélioration des espaces de proximité du centre-ville, la question des entrées d'immeubles des copropriétés à partir de la grand rue Jean Moulin et du quai Jean Jaurès.

Le Parc Social sur Alès Agglomération, sur Alès, et sur le QPV

La part des ménages logés dans le parc social au 01/01/2011

Source INSEE RP 2011	Alès Agglomération	Alès
Nombre de Résidences principales en 2011	44 844	20 581
Nombre de ménages locataires d'un logement HLM	5 369	4 540
Pourcentage de ménages logés en HLM	11,97%	22,06%

La part des ménages logés en HLM est 2 fois plus élevée sur Alès que sur l'agglomération.

Nombre de logements locatifs sociaux au 1-1-2014

>Par bailleur

	Alès Agglomération	Alès	QPV
Logis Cévenols - OPH du Grand Alès	5183	5076	4362
S.A.Un Toit pour tous	796	556	428
Néolia	278	211	168
S.A. Française des Habitations Economiques	303	110	24
S.A. FDI Habitat	43	43	20
S.A. Domicil	67	40	
OPH Habitat du Gard	317	0	
SAEM Immo du Gard	171	0	
La Gerbe	7	0	
Grand Delta Habitat	12	0	
Total	7174	6036	5002

Source répertoire du parc locatif social

84% du parc social de l'agglomération se situe sur Alès (alors qu'Alès ne compte que 45%environ des résidences principales de l'agglomération).

83% du parc social d'Alès se situe dans le QPV.
10 organismes gèrent des logements sociaux sur l'agglomération, 6 sur Alès et 5 sur le QPV.
Logis Cévenols gère 84% du parc social sur Alès, et 87% du parc situé dans le QPV , Un toit pour tous 9% et 8,5% et Néolia 3,5% et 3%.

>Détail par communes autres qu'Alès

	Anduze	Boisset et Gaujac	Boucoiran et Nozières	Brignon	Lézan	Saint Christol lez Alés	Saint Hilaire de Brethmas	Saint Jean du Gard	Saint Jean du Pin	St-Martin de Valgagues	Saint Privat des Vieux	Salindres	Thoiras	Vézénobres	**Total**
Logis Cévenols OPH du Grand Alès						15				92					**107**
S.A. Un Toit pour tous						30	34	48		104				24	**240**
Néolia										67					**67**
S.A. Française des Habitations Economiques		20		22		62					64			25	**193**
S.A. FDI Habitat															**0**
S.A. Domicil							24								**24**
OPH Habitat du Gard	46	14						63	14			174	6		**317**
SAEM Immo du Gard (SEMIGA)	49	20	7			95									**171**
La Gerbe					7										**7**
Grand Delta Habitat						12									**12**
Total	**95**	**54**	**7**	**22**	**7**	**214**	**58**	**111**	**14**	**263**	**64**	**174**	**6**	**49**	**1138**

Source : répertoire du parc locatif social

Outre Alès, 14 communes de l'agglomération (sur 50) comptent des logements sociaux sur leur territoire, avec parfois des ensembles de moins de 10 logements, 4 communes ne respectent pas les obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU : Saint-Christol lez Alés, Saint-Hilaire de Brethmas, Saint Martin de Valgagues, Saint-Privat des Vieux.

L'OPH Habitat du Gard gère 28% du parc localisé sur les communes autres qu'Alès, Un toit pour tous 21%, SFHE 17%, la SEMIGA 15% et Logis Cévenols 9%.

>Par type

	Alès Agglomérat°	Part	Alès	Part	Communes autres qu'Alès	Part
T.I	222	3,09%	158	2,62%	64	5,62%
T.II	861	12,00%	694	11,50%	167	14,67%
T.III	2931	40,86%	2466	40,85%	465	40,86%
T.IV	2785	38,82%	2406	39,86%	379	33,30%
T.V	328	4,57%	273	4,52%	55	4,83%
T.VI et +	47	0,66%	39	0,65%	8	0,70%
Total	7174		6036		1138	

Source : répertoire du parc locatif social

La part de petits logements (TI et TII) est plus forte dans les communes périphériques qu'à Alès.

>Détail par communes autres qu'Alès

	Anduze	Boisset et Gauchac	Boucoiran et Nozières	Brignon	Lézan	St-Christol lez Alés	St-Hilaire de Brethmas	St-Jean du Gard	St-Jean du Pin	St Martin de Valgagues	St-Privat des Vieux	Salindres	Thoiras	Vézénobres	**Total**
T.I	7	0	1	0	5	5	6	36	0	1	0	3	0	0	**64**
T.II	17	4	3	0	2	20	11	8	0	29	14	42	0	17	**167**
T.III	38	22	0	9	0	80	21	34	5	129	36	72	3	16	**465**
T.IV	32	21	3	11	0	88	17	29	9	89	11	53	2	14	**379**
T .V	1	7	0	2	0	21	3	0	0	12	3	3	1	2	**55**
T.VI et+	0	0	0	0	0	0	0	4	0	3	0	1	0	0	**8**
Total	**95**	**54**	**7**	**22**	**7**	**214**	**58**	**111**	**14**	**263**	**64**	**174**	**6**	**49**	**1138**

Source : répertoire du parc locatif social

Nombre de logements locatifs sociaux attribués en 2014

	Alès Agglomérat°	Nbre de logements attribués	Taux de rotation	Alès	Nbre de logements attribués	Taux de rotation
Logis Cévenols - OPH du Grand Alès	5183	318	6,14%	5076	280	5,52%
S.A. Un Toit pour tous	796	99	12,44%	556	62	11,15%
Néolia	278	23	8,27%	211	20	9,48%
S.A. Française des Habitations Economiques	303	34	11,22%	110	9	8,18%
S.A. FDI Habitat	43	6	13,96%	43	6	13,95%
S.A. Domicil	67	9	13,43%	40	8	20%
OPH Habitat du Gard	317	49	15,46%			
SAEM Immo du Gard	171	5	2,92%			
La Gerbe	7	0	0%			
Grand Delta Habitat	12	1	8,33%			
Total	7174	544	7,58%	6036	385	6,37%

Source : répertoire du parc locatif social via le portail demande de logement social en ligne du ministère du logement

Le taux de rotation est bas sur l'agglomération et davantage encore sur Alès.

Nombre de logements locatifs sociaux au sein du QPV

>Par IRIS

IRIS	Nombre de logements sociaux	Dont dans QPV
Centre-ville	63	63
Grande Rue Jean Moulin Rénovation	1449	1449
Prés Saint Jean	1365	1365
Le Bresis Faubourg du Soleil	76	5
Rochebelle Saint Raby	302	284
Brouzen la Royale	638	625
Tamaris	331	331
Cévennes	723	723
Bruéges	239	157
Total	5186	5002

Source : Atlas établi par l'agence d'urbanisme à partir du répertoire sur le parc locatif social au 1erJanvier 2012

>Par Bailleur

Bailleur	Nombre d'opérations	Nbre de logements sociaux dans QPV
Logis Cévenols	70	4362
Un toit pour tous	9	428
Neolia	6	168
SFHE	1	24
FDI Habitat	1	20
Total		5002



Source : Répertoire sur le parc locatif social au 1 janvier 2012 - DREAL Languedoc-Roussillon/SA/Ossig - Géolocalisation AUDRNA

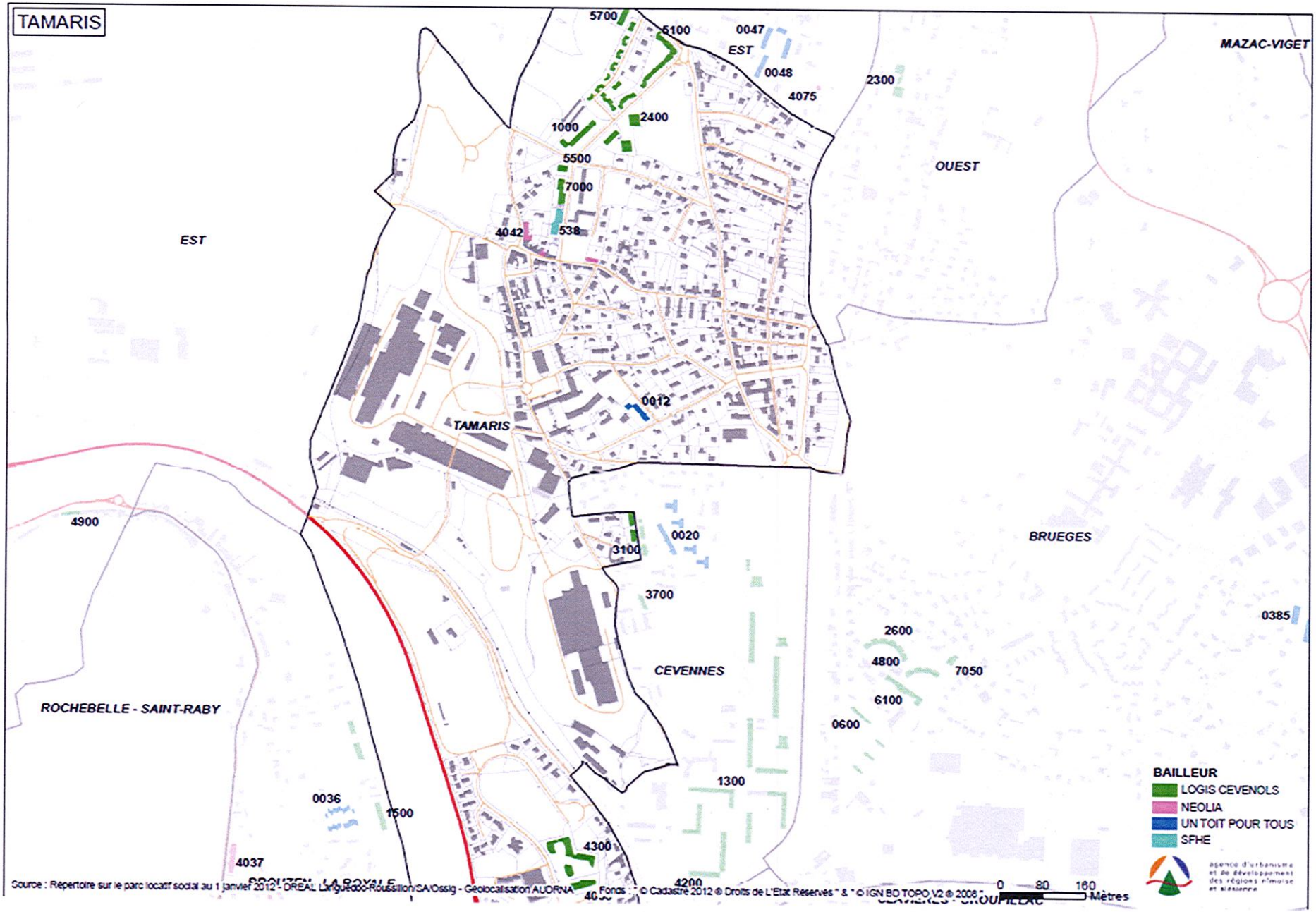
Fonds : " © Cadastre 2012 ® Droits de L'Etat Réservés " & " © IGN BD TOPO V2 ® 2008 "

>IRIS Brouzen – La Royale à l'intérieur du QPV

Bailleur	Nom du programme	Année de construct°	Année de mise en location	Nombre de logements	Collectifs	Individuels
Logis Cévenols	1500 Cauvel	1975	1975	72	72	0
Logis Cévenols	2500 les Roncières	1977	1977	86	86	0
Logis Cévenols	6900 Le Puits Sainte-Marie	2009	2010	52	52	0
Logis Cévenols	7051 Les Lauriers	2010	2011	20	20	0
Néolia	4037 Rte de la Royale-Rue des Muguets-Sorbier	1903	2003	44	41	3
Néolia	4039 Montée Lauriers-Chemin de la Mine	1930	2003	40	19	21
Néolia	4040 Rue des Orangers	1920	2003	48	10	38
Néolia	5011 Rue des Orangers	2008	2008	23	23	0
Un Toit pour Tous	0023 Brouzen collectif	1974	1974	120	120	0
Un Toit pour Tous	0024 Brouzen Villas	1975	1975	40	0	40
Un Toit pour Tous	0036 Cauvel	1980	1980	20	20	0
Un Toit pour Tous	0039 la Cité d'Urre	1966	1966	60	60	0
Total				625	523	103

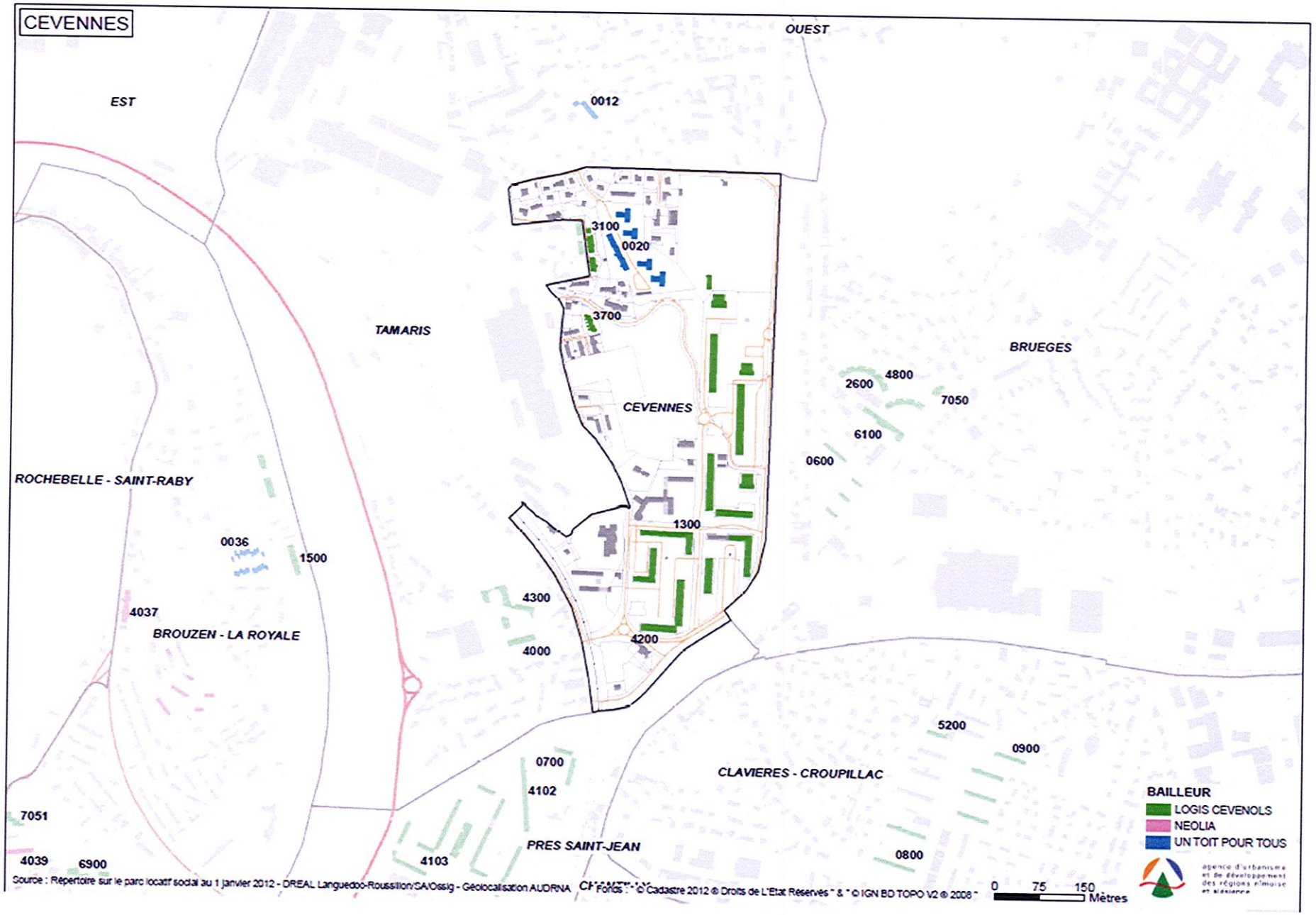
>Hors QPV

Bailleur	Nom du programme	Année de construct°	Année de mise en location	Nombre de logements	Collectifs	Individuels
Néolia	4038 Montée Lauriers-Allée Platanes-Rue Gauss	1925	2003	13	12	1
Total				13	12	0


TAMARIS
5700
5100
0047
EST
MAZAC-VIGET
0048
4075
2300
2400
1000
5500
7000
OUEST
4042
538
EST
0012
TAMARIS
4900
0020
3100
BRUEGES
3700
0385
2600
4800
7050
CEVENNES
6100
0600
ROCHEBELLE - SAINT-RABY
1300
0036
1500
4300
4037
4200
BAILLEUR
LOGIS CEVENOLS
NEOLIA
UN TOIT POUR TOUS
SFHE
0
80
160
Mètres
Source : Répertoire sur le parc locatif social au 1 janvier 2012 - DREAL Languedoc-Roussillon/SA/Ossig - Géolocalisation AUDRNA
Fonds : " © Cadastre 2012 ® Droits de L'Etat Réservés " & " © IGN BD TOPO V2 ® 2008 "

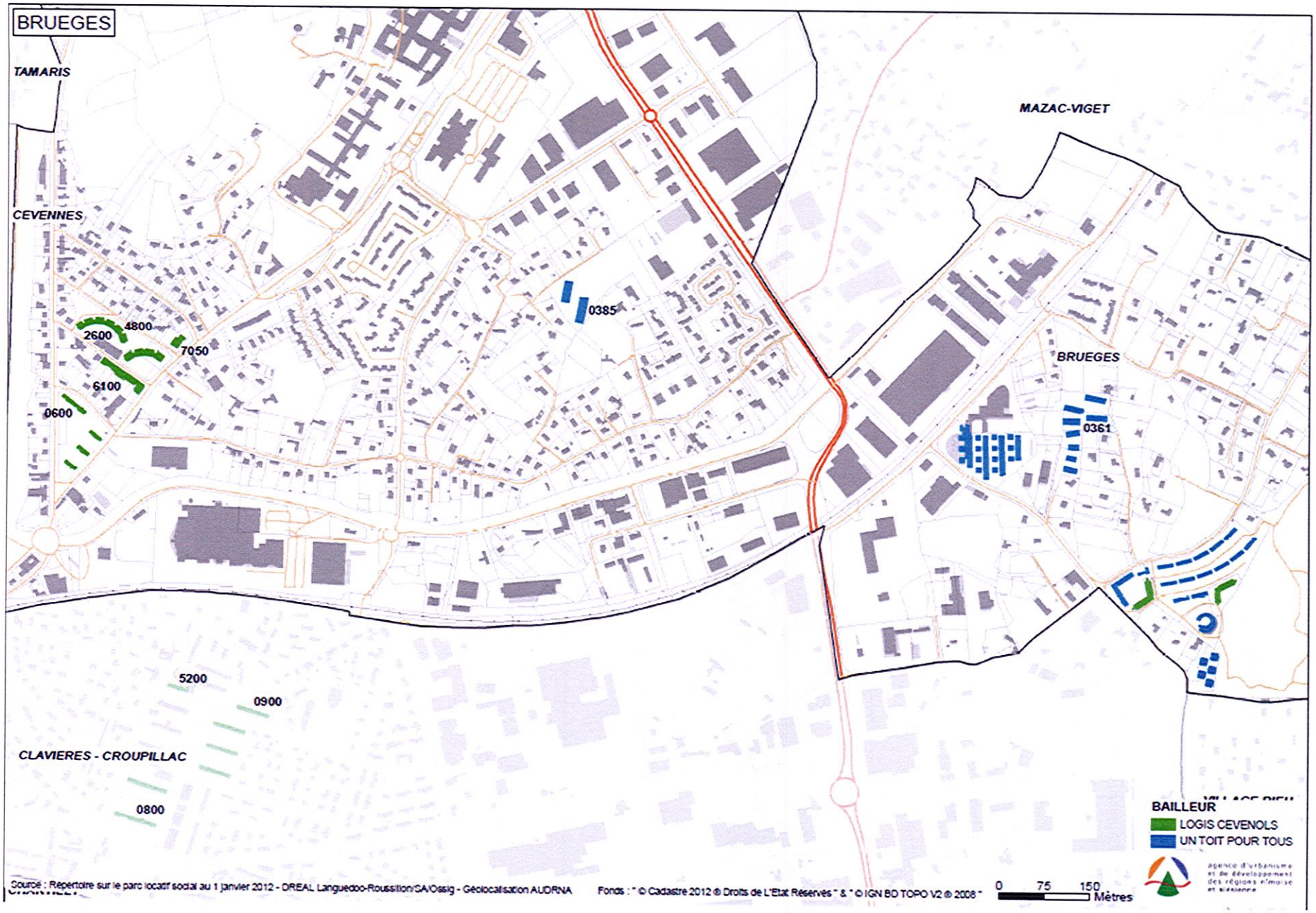
>IRIS Tamaris A l'intérieur du QPV

Bailleur	Nom du programme	Année de construct°	Année de mise en location	Nombre de logements	Collectifs	Individuels
Logis Cévenols	1000 Saint Félix	1963	1963	70	70	0
Logis Cévenols	2400 Les Aubépines	1977	1977	48	48	0
Logis Cévenols	4000 Le Mont Bouquet 1	1981	1981	24	24	0
Logis Cévenols	4300 Le Mont Bouquet 2	1983	1983	54	54	0
Logis Cévenols	5100 Les Jardins de Tamaris	2001	2001	42	9	33
Logis Cévenols	5500 Tamaris Instit.	1960	2004	7	7	0
Logis Cévenols	5700 les Jardins de Tamaris II	2005	2005	10	10	0
Logis Cévenols	7000 Le Chelsea	2010	2010	22	22	0
Néolia	4042 Rue du Docteur Coulet et Rue Renand	1920	2003	11	11	0
SFHE	538 les Tamaris	2010	2010	24	24	0
Un Toit pour Tous	0012 Docteur Mercier	1965	1965	19	19	0
Total				331	298	33


CEVENNES
OUEST
EST
0012
3100
0020
3700
TAMARIS
BRUEGES
4800
2600
7050
6100
0600
CEVENNES
ROCHEBELLE - SAINT-RABY
1300
0036
1500
4300
4037
BROUZEN - LA ROYALE
4200
4000
5200
0900
0700
CLAVIERES - CROUPILLAC
4102
7051
4039
6900
4103
PRES SAINT-JEAN
0800
BAILLEUR
LOGIS CEVENOLS
NEOLIA
UN TOIT POUR TOUS
Source : Répertoire sur le parc locatif social au 1 janvier 2012 - DREAL Languedoc-Roussillon/SA/Ossig - Géolocalisation AUDRNA
Fonds : "© Cadastre 2012 ® Droits de L'Etat Réservés " & " © IGN BD TOPO V2 © 2008 "
0 75 150
Mètres

>IRIS Les Cévennes à l'intérieur du QPV

Bailleur	Nom du programme	Année de construct°	Année de mise en location	Nombre de logements	Collectifs	Individuels
Logis Cévenols	1300 Pont de Grabieux	1964	1964	151	151	0
Logis Cévenols	3100 Les Romarins	1924	1992	12	0	12
Logis Cévenols	3700 Alsace Lorraine	2001	2001	5	0	5
Logis Cévenols	4200 Les Cévennes	1967	1967	513	513	0
Un Toit pour Tous	0020 René Kenner	1974	1974	42	42	0
Total				723	706	17


BRUEGES
TAMARIS
CEVENNES
MAZAC-VIGET
BRUEGES
CLAVIERES - CROUPILLAC
0385
4800
2600
7050
6100
0600
0361
5200
0900
0800
BAILLEUR
LOGIS CEVENOLS
UN TOIT POUR TOUS
Source : Répertoire sur le parc locatif social au 1 janvier 2012 - DREAL Languedoc-Roussillon/SA/Ossig - Géolocalisation AUDRNA
Fonds : " © Cadastre 2012 ® Droits de L'Etat Réservés " & " © IGN BD TOPO V2 ® 2008 "
0 75 150
Mètres

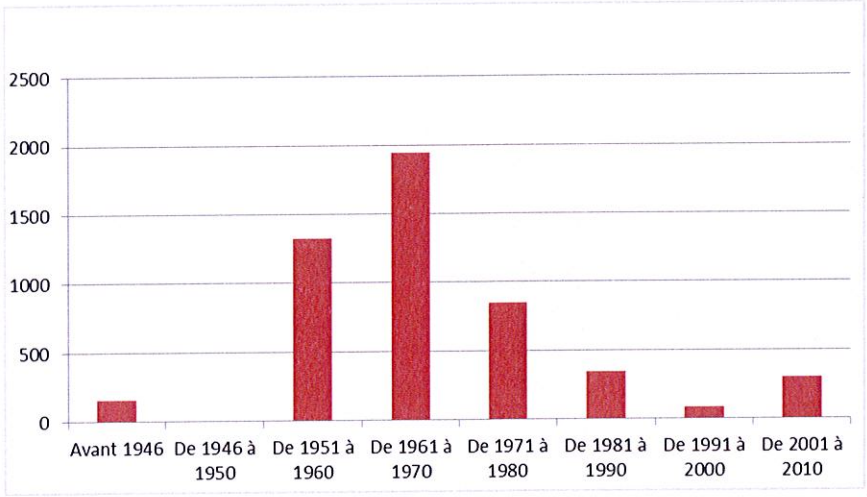
>IRIS Bruèges à l'intérieur du QPV

Bailleur	Nom du programme	Année de construct°	Année de mise en location	Nombre de logements	Collectifs	Individuels
Logis Cévenols	Alsace	1952	1952	40	40	0
Logis Cévenols	2600 Résidence Pierre Curie	1979	1979	56	56	0
Logis Cévenols	4800 Résidence Pierre Curie	1988	1988	34	34	0
Logis Cévenols	6100 Lafayette	2006	2006	21	21	0
Logis Cévenols	7050 la Treille	2010	2010	6	6	0
Total				157	157	0

>Hors QPV

Bailleur	Nom du programme	Année de construct°	Année de mise en location	Nombre de logements	Collectifs	Individuels
Un Toit pour Tous	0361 Le Hameau des Olivettes	2010	2010	36	0	36
Un Toit pour Tous	0385 Le Parc de la Jacande	2010	2010	46	46	0
Total				82	46	36

Par année de construction



Années de construction	Nbre de logements
Avant 1946	157
De 1946 à 1950	0
De 1951 à 1960	1326
De 1961 à 1970	1942
De 1971 à 1980	848
De 1981 à 1990	343
De 1991 à 2000	87
De 2001 à 2010	299
Total	5002

Quelques données complémentaires sur le parc de Logis Cévenols et son occupation

>-Enquête de satisfaction

Lors de la dernière enquête de satisfaction, 88 % des locataires se déclaraient satisfaits.
Sur les 81 critères analysés, les dix meilleurs résultats étaient obtenus en matière de :

- Ponctualité du réparateur : 94,8% de locataires satisfaits
- Articles parus dans le journal Alès Agglo : 94,5% de locataires satisfaits
- Etat des boites aux lettres : 93,9% de locataires satisfaits
- Durée totale de la réparation : 93,7% de locataires satisfaits
- Contenu de l'avis d'échéance : 92,8% de locataires satisfaits
- Affiches d'information dans le hall : 92,7% de locataires satisfaits
- Satisfaction globale du gardien : 92,6% de locataires satisfaits
- Disponibilité du gardien : 92,1% de locataires satisfaits
- Propreté du logement après réalisation des travaux : 91,9% de locataires satisfaits
- Réactivité, rapidité d'intervention : 91,5% de locataires satisfaits

Les dix moins bons en matière de :

- Montant des charges : 59,1% de locataires satisfaits
- Aménagement extérieur des immeubles : 59,6% de locataires satisfaits
- Revêtements de sols : 62,4% de locataires satisfaits
- Propreté des espaces extérieurs : 68,3% de locataires satisfaits
- Information de locataires sur les travaux à leur charge : 70,7% de locataires satisfaits
- Propreté des escaliers et des paliers : 71,6% de locataires satisfaits
- Information sur les travaux prévus dans la résidence : 77,2% de locataires satisfaits
- Propreté du local poubelles, abris conteneurs : 77,7% de locataires satisfaits
- Propreté générale des parties communes : 77,9% de locataires satisfaits
- Propreté de l'ascenseur : 78,1% de locataires satisfaits
- Qualité de vie dans le quartier : 78,1% de locataires satisfaits

Une majorité de locataires se déclaraient satisfaits sur chacun des 81critéres.

Diagnostic de performance énergétique des immeubles situés dans le QPV

- 6,2 % des logements classés en D
- 86.1 % des logements classés en C
- 4.8 % des logements classés en B
- 2.4 % des logements classés en A

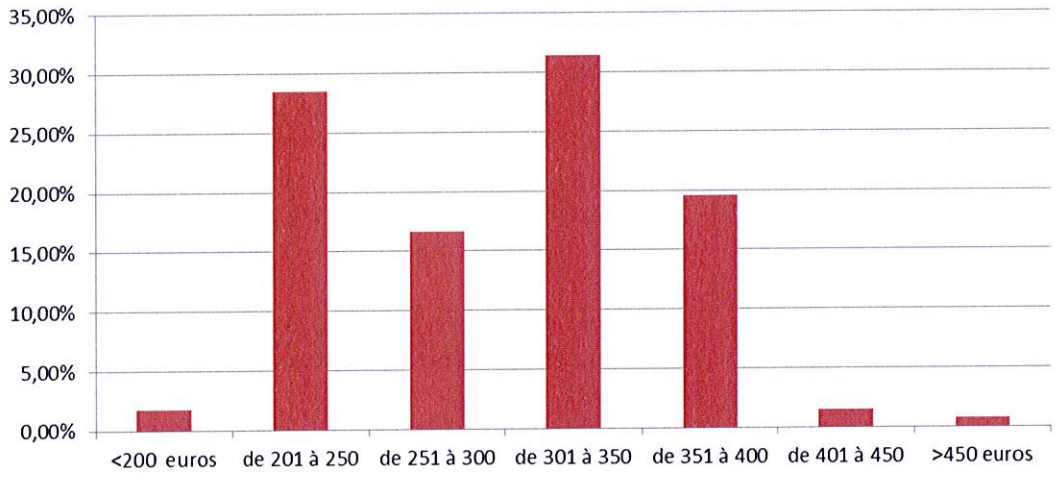
93,3% des logements de Logis Cévenols situés dans le QPV sont classés en A, B ou C alors que dans la région Languedoc Roussillon 57% seulement des logements sociaux obtiennent une telle classification (et 23% en France)

Le patrimoine de Logis Cévénols est plus économe en énergie que l'objectif « Grenelle » du mouvement HLM (Consommation moyenne de 111 kWep/m2.an pour un objectif national de 120 kWep/m2.an).

Loyers et charges des logements situés dans le QPV

>Répartition des logements situés dans le QPV selon le niveau de loyer mensuel

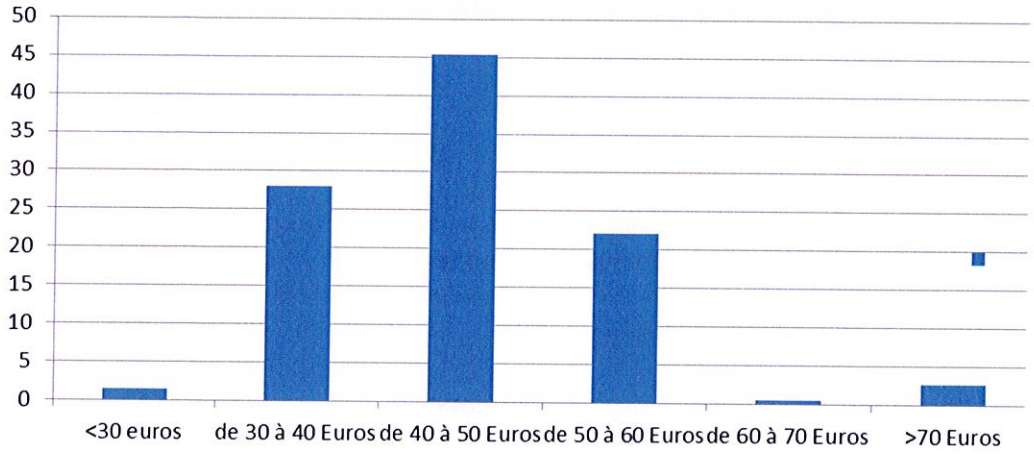
Loyer mensuel moyen des logements situés en QPV (valeur 2014) : 297,5€



< 200 € :	1,72% des logements situés dans le QPV
De 201 à 250€ :	28,45% des logements situés dans le QPV
De 251 à 300€ :	16,62% des logements situés dans le QPV
De 301 à 350€ :	31,38% des logements situés dans le QPV
De 351 à 400€ :	19,52% des logements situés dans le QPV
De 401 à 450€ :	1,50% des logements situés dans le QPV
>450€ :	0,79% des logements situés dans le QPV

>Répartition des logements situés dans le QPV selon le niveau des charges mensuelles (hors chauffage)

Charges mensuelles moyennes (hors chauffage) des logements situés en QPV : 47,4€



< 30€ :	1,41% des logements situés dans le QPV
De 30 à 40€ :	28,06% des logements situés dans le QPV
De 40 à 50€ :	45,36% des logements situés dans le QPV
De 50 à 60€ :	22,04% des logements situés dans le QPV
De 60 à 70€ :	0,53% des logements situés dans le QPV
>70€ :	2,59% des logements situés dans le QPV

Enquête sur l'occupation sociale au 1er Janvier 2014 du parc de Logis Cévenols sur Alès

	Totalité du parc et de l'occupation	Dont emménagés récents[1]
Nombre de logements locatifs sociaux	5054	
Nombre de logements vacants	644	
Nombre de logements occupés	4410	673
Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête	4079 *(92,5%)*	673 *(100%)*
Ménages composés d'une personne seule	2034 *(49,9%)*	280 *(41,6%)*
Ménages composés d'une famille monoparentale	897 *(22%)*	216 *(32,1%)*
Titulaire de contrat de location de 60 à 64 ans	436 *(10,7%)*	44 *(6,5%)*
Titulaire de contrat de location de 65 à 74 ans	549 *(13,5%)*	48 *(7,1%)*
Titulaire de contrat de location de 75 ans et plus	805 *(19,7%)*	32 *(4,8%)*
Total des titulaires de contrat de location de 60 ans et +	1790 *(43,9%)*	124 *(18,4%)*
Nombre de ménages dont les ressources représentent jusqu'à 19,99% des plafonds	1350 *(33,1%)*	319 *(47,4%)*
Nombre de ménages dont les ressources représentent de 20 à 39,99% des plafonds	890 *(21,8%)*	146 *(21,7%)*
Nombre de ménages dont les ressources représentent de 40 à 59,99% des plafonds	809 *(19,8%)*	104 *(15,5%)*
Nombre de ménages dont les ressources représentent moins de 60% des plafonds	3049 *(74,7%)*	569 *(84,5%)*

Ces données appellent les principaux commentaires suivants :

- une forte proportion de personnes âgées,
- les ¾ des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds,
- de plus en plus de familles monoparentales,
- les nouveaux locataires disposent d'encore moins de ressources que les locataires plus anciens.

[1] Ménages ayant emménagé depuis le 1er Janvier 2012

Les enjeux d'intervention sur le faubourg de Rochebelle

Le faubourg de Rochebelle est dans une position stratégique, face au centre-ville, mais il reste relativement isolé par sa situation sur la rive droite.



Rue du Faubourg de Rochebelle

Il est aussi dans une situation préoccupante, en raison de la dégradation de l'habitat, de la disparition des commerces des équipements, mais aussi des mutations qui vont s'opérer sur plusieurs grandes emprises foncières délaissées :

- l'institut médico éducatif de Rochebelle,
- l'école privée catholique de Rochebelle,
- l'école privée « la Calandreta ».

Néanmoins, ces mutations attendues sont aussi une opportunité pour réinvestir le quartier, notamment à travers la réalisation d'un habitat de qualité.

L'état des lieux

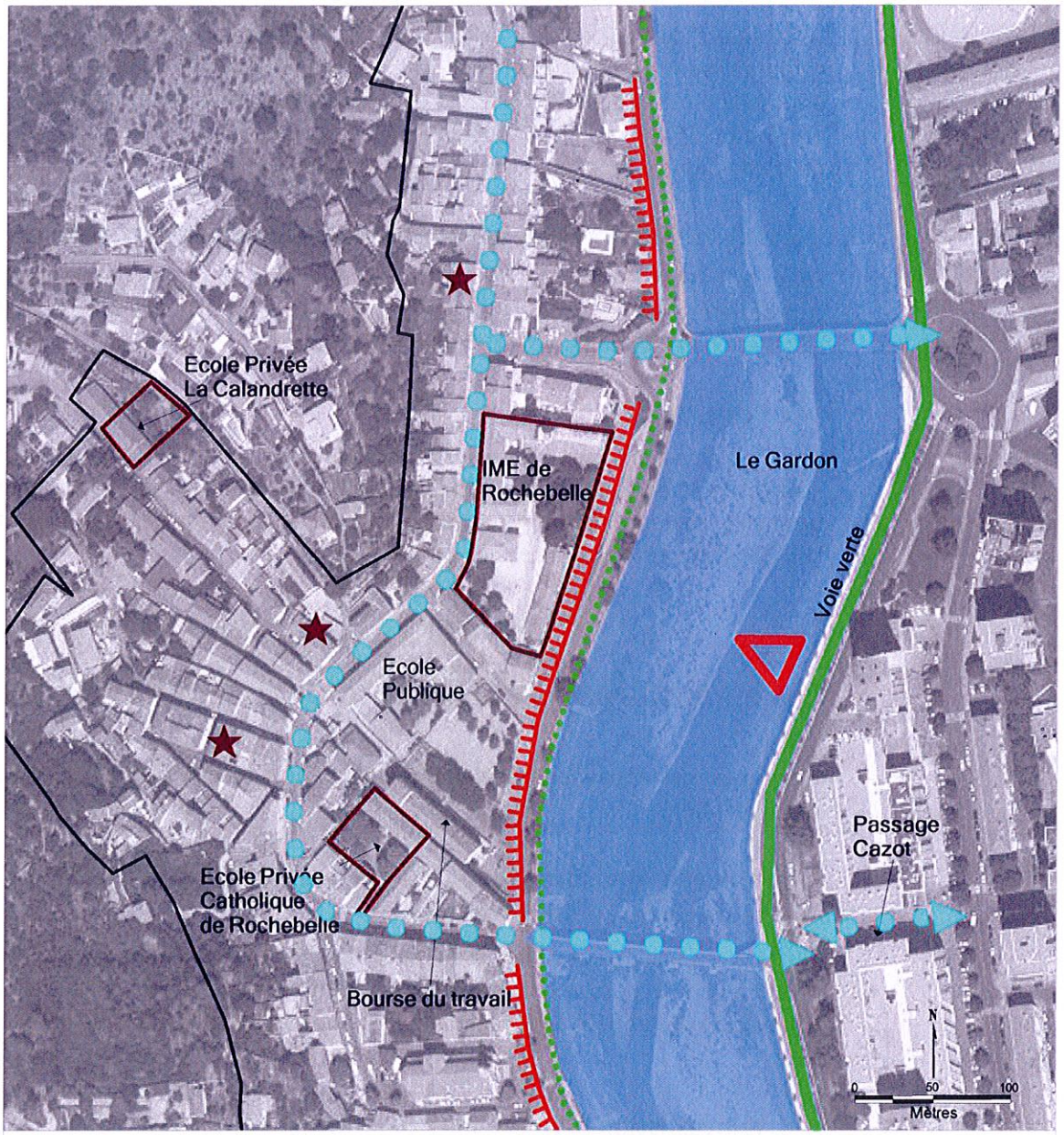
Le recoupement de plusieurs sources statistiques permet de qualifier l'état du parc immobilier du quartier.

>L'INSEE (îlots Iris)

Rochebelle est situé dans l'îlot iris de l'INSEE « Rochebelle – Saint Raby », qui englobe, outre le faubourg ancien, des développements plus récents vers le Nord, ainsi qu'une zone pavillonnaire de collines.

Cet îlot comprend 565 logements construits avant 1946, qui correspondent approximativement au faubourg ancien. On y recense également 193 logements vacants, soit 14 % des résidences principales.

Enjeux d'intervention sur le Faubourg de Rochebelle



Légende

- Extension de la dynamique du centre ville
- Requalification des façades urbaines sur le Gardon
- Voie verte existante et en projet
- Requalification des espaces publics et des liaisons avec le centre
- Secteurs de renouvellement urbain à étudier
- Restructuration et/ou réhabilitation lourde
- Périmètre prioritaire Contrat de Ville

Réalisation URBANiS, mai 2015

URBANiS

Parmi les résidences principales, l'îlot compte 53% de logements locatifs privés. Le faubourg ancien de Rochebelle compte une dizaine de logements locatifs sociaux publics (3 immeubles anciens réhabilités).

>Le parc privé potentiellement indigne[1]

Le faubourg de Rochebelle s'inscrit dans deux sections cadastrales, CD et CH, qui comptabilisent au total 589 résidences principales privées. 203 de ces résidences principales privées sont classées en « parc potentiellement indigne », ce qui représente 34% du parc privé, le taux le plus élevé de toutes les sections cadastrales de la commune (la moyenne communale étant de 14 %).

>L'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles[2]

Selon cette source (cf carte), les sections cadastrales CD et CH comptent 30 petites copropriétés (de moins de 12 lots, correspondant à du bâti ancien), dont 63% sont classées en catégorie D, la plus dégradée.

>Le fichier Majic 2

L'analyse de ce fichier[3] confirme les observations qui précèdent, avec 147 logements classés « médiocre » (catégories fiscales 7 et 8), soit 23 %, l'un des taux les plus élevés de la ville. Le quartier compte par ailleurs selon cette source 141 logements vacants soit 22 % (moyenne communale : 15 %).

Les enjeux urbains et les approfondissements à conduire

L'enjeu est de requalifier globalement ce faubourg ancien, à travers plusieurs axes d'intervention.

>Une amélioration des rues et des espaces publics du faubourg et une meilleure greffe sur le centre-ville

Outre la requalification de la rue du faubourg de Rochebelle et du mobilier urbain, la ville prévoit le percement du passage Cazot, à travers une dalle datant de la rénovation des années 1960, qui handicape la liaison entre Rochebelle et le centre-ville.

>Le réinvestissement des emprises foncières délaissées

Trois emprises d'équipements se trouvent brusquement abandonnées : l'IME de Rochebelle, l'école privée catholique, et l'école privée « la Calandreta ».

Une étude urbaine, incluant un volet programmation, devra permettre de préciser, à partir de plusieurs scénarios, les modalités de réinvestissement de ces emprises foncières stratégiques.

---

[1] Filocom, données à la section cadastrale

[2] DGALN/Anah

[3] Traitement cartographique réalisé par l'Agence d'Urbanisme

Il pourra s'agir d'implanter de nouveaux équipements, mais aussi de développer un habitat de qualité et à haute performance énergétique qui puisse moderniser et requalifier l'ensemble du faubourg. Ces reconstructions seront également l'occasion de redonner une nouvelle image à la rive droite du Gardon, face au centre-ville, à travers une architecture contemporaine.

Compte tenu du faible nombre de logements sociaux qu'il accueille actuellement, ce faubourg pourra contribuer, pour partie, à la reconstitution des logements sociaux démolis aux Prés Saint-Jean.





IME de Rochebelle

>La restauration du parc ancien

Comme le montrent les données statistiques et les observations de terrain, le parc ancien reste dégradé, avec le développement d'un phénomène de vacance. L'intervention à mettre en œuvre consistera à promouvoir une réhabilitation durable de ce parc, y compris à travers l'utilisation de moyens coercitifs : opération de restauration immobilière (ORI), lutte contre l'habitat indigne... Il faudra également procéder aux restructurations nécessaires, pour mettre le bâti en situation favorable de réhabilitation et créer des aérations dans le tissu : espaces publics de proximité, stationnement...



Le programme de ces interventions, à décliner selon plusieurs scénarios, ainsi que les modes opératoires à mobiliser, pourront s'inscrire dans le cadre d'une étude d'OPAH de renouvellement urbain.

A titre indicatif, et sous réserve des conclusions de l'étude à conduire, l'intervention sur le faubourg de Rochebelle pourrait se traduire, en matière de logements, par les objectifs suivants (sur 10 ans, soit 2 OPAH RU) :

- 100 logements privés réhabilités, dont 40 en mode coercitif (ORI ou autre) ;
- 30 logements sociaux créés (neufs pour l'essentiel) ;
- 30 logements neufs privés créés (promotion).

Les enjeux d'intervention sur le faubourg du Soleil



Entrée du faubourg, en bord du Gardon

Le faubourg du Soleil est l'entrée de ville historique d'Alès en provenance d'Anduze et de Montpellier, sur la rive droite du Gardon. Il est situé à proximité immédiate de la rivière et de l'hypercentre.

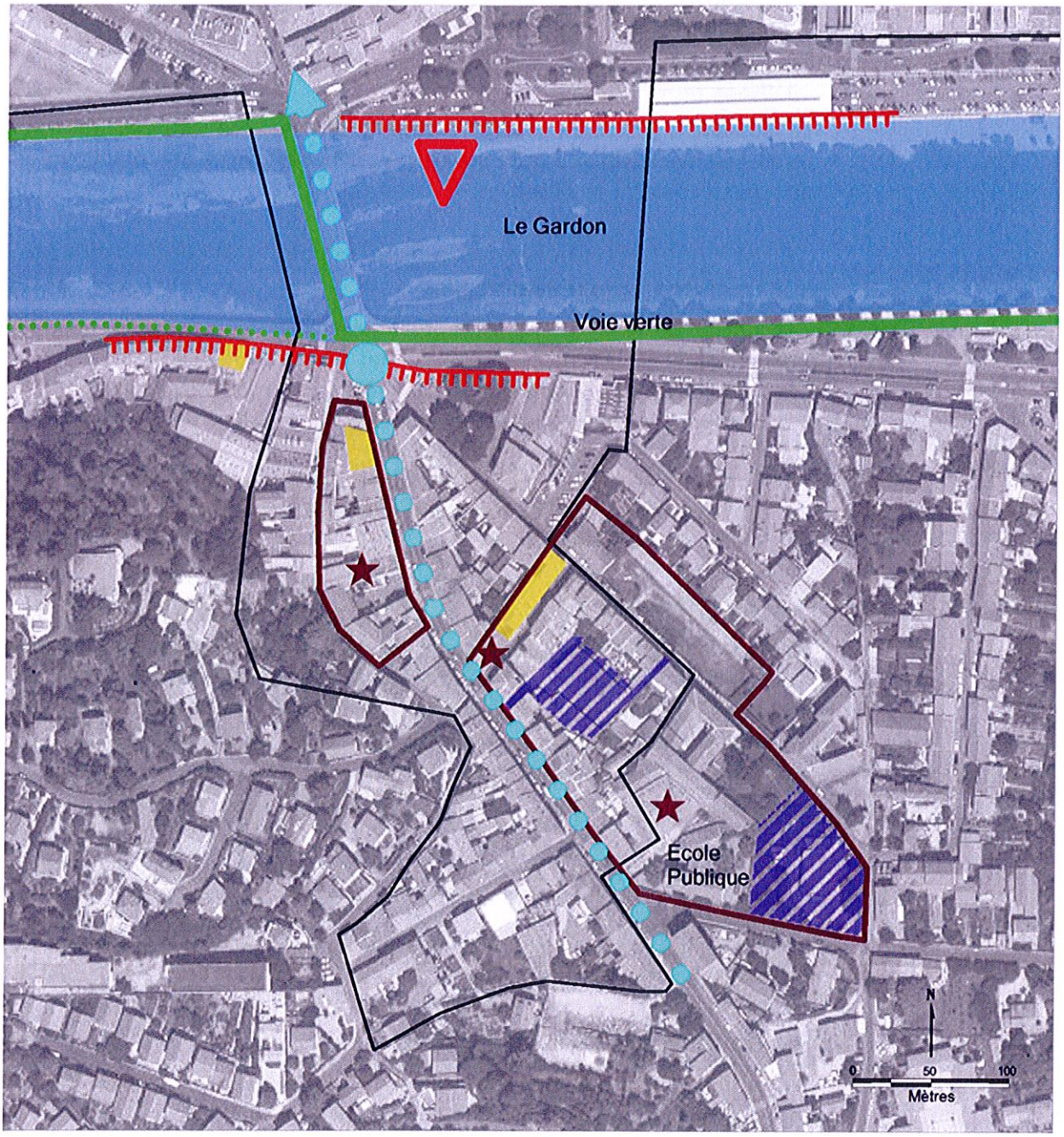
Le faubourg bénéficie sur environ 200 m d'un alignement commercial caractéristique d'une entrée de ville, incluant quelques commerces de proximité, mais relativement fragile et affaibli.

La circulation à double sens relativement intense constitue une nuisance pour la fonction résidentielle.

Ce faubourg, dont la poursuite de la dégradation pourrait être lourdement préjudiciable à l'image et au fonctionnement de la ville, bénéficie néanmoins d'opportunités favorables à sa requalification :

- la ville possède plusieurs emprises foncières (dont l'une qui permettrait la réalisation d'un parking nécessaire aux commerces et au réaménagement de l'entrée de ville) ;
- l'OPH de l'Agglomération, Logis Cévenols, a déjà engagé la production de logements de qualité (rue Courtes) et pourrait prolonger son intervention dans ce secteur qui ne compte que peu de logements sociaux ;
- plusieurs poches d'habitat privé pourraient faire l'objet d'interventions coercitives de requalification et de restructuration.

Enjeux d'intervention sur le Faubourg du Soleil



Légende

- Extension de la dynamique du centre ville
- Requalification des façades urbaines sur le Gardon
- Voie verte existante et en projet
- Requalification de l'entrée de ville
- Secteurs de renouvellement urbain à étudier
- Restructuration et/ou réhabilitation lourde
- Propriétés communales
- Propriétés de Logis Cévenols
- Périmètre prioritaire Contrat de Ville

URBANIS

L'état des lieux

Le recoupement de plusieurs sources statistiques permet de cerner les caractéristiques du parc immobilier du faubourg du Soleil et notamment son état de dégradation.

>L'INSEE (îlots Iris)

Le faubourg du Soleil est situé dans l'îlot Iris « Brésis – Faubourg du Soleil », mais celui-ci est beaucoup trop vaste pour que les données concernant le faubourg ancien au sens strict soient significatives.

>Le parc privé potentiellement indigne[1] et l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles[2]

Les données sur le PPPI et sur les copropriétés fragiles fournissent des informations intéressantes sur la section cadastrale CN qui englobe le faubourg :

- cette section cadastrale compte 460 résidences principales privées, dont 94 sont classés «potentiellement indignes», soit un taux de 20 %, supérieur à la moyenne communale (15 %) ;
- cette section compte 24 petites copropriétés (de moins de 12 lots, correspondant à du bâti ancien), dont 67% sont classées en catégorie D, la plus dégradée.

>Le fichier Majic 2

La dégradation du bâti ancien est confirmée par l'analyse des données fiscales Majic2 qui dénombrent, dans le périmètre prioritaire, 94 logements en mauvais état (catégories 7 et 8), soit 26 % du parc. Le quartier compte également 72 logements vacants, soit 19 % du parc.

Les enjeux urbains et les approfondissements à conduire

La requalification du Faubourg du Soleil doit passer par plusieurs actions conjuguées :

>Le retraitement de l'entrée de ville

Le retraitement de la rue du faubourg du Soleil doit permettre de revaloriser l'entrée de ville, mais aussi de redynamiser un appareil commercial en difficultés. Cette intervention suppose notamment de réfléchir au plan de circulation et à la gestion du stationnement sur cet axe.

---

[1] Filocom, données à la section cadastrale

[2] DGALN/Anah



Immeubles dégradés au Nord du faubourg

>La valorisation d'emprises mutables

La ville dispose d'une opportunité foncière au cœur de l'îlot située entre la rue du faubourg du Soleil et la rue Fernand Pelloutier, qui pourrait permettre la réalisation d'un parc de stationnement, de surface ou en silo, qui répondrait aux besoins du quartier et délesterait le stationnement latéral sur la rue du faubourg du Soleil.

>Le traitement de l'habitat dégradé

L'intervention publique devra aussi permettre de restructurer et de réhabiliter l'habitat le long de cet axe, notamment plusieurs poches de dégradation qui ont été identifiées par des relevés terrain. Cette intervention, compte tenu de la présence de propriétaires indélicats, nécessitera vraisemblablement des moyens coercitifs adaptés (opération de restauration immobilière, lutte contre l'habitat indigne...).

>Le développement de programmes immobiliers requalifiants

Logis Cévenols est déjà présent sur le quartier, rue Courtes (5 logements sociauxl neufs), et souhaite intervenir aussi au Nord de la rue du faubourg du Soleil et sur le quai Pré Rasclaux (habitat adapté géré par l'association « la Clède »). À la faveur d'opérations de restructuration d'îlots, Logis Cévenols pourra développer son parc dans ce secteur qui compte peu de logements sociaux, et ainsi participer à la reconstitution de l'offre.



Logements sociaux de Logis Cévenols, rue Courtes

Le programme de ces interventions, à décliner selon plusieurs scénarios, ainsi que les modes opératoires à mobiliser, pourront s'inscrire dans le cadre d'une étude d'OPAH de renouvellement urbain.

A titre indicatif, et sous réserve des conclusions de l'étude à conduire, l'intervention sur ce faubourg pourrait se traduire, en matière de logements, par les objectifs suivants (sur 10 ans, soit 2 OPAH RU) :

- 80 logements privés réhabilités, dont 30 en mode coercitif (ORI ou autre) ;
- 20 logements sociaux créés (neufs ou acquisition amélioration).

Principes des interventions sur les Prés Saint Jean et les Cévennes (quartiers « ANRU 1 »)

Les Prés Saint-Jean

L'intervention prévue dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain s'inscrit dans le prolongement de l'étude sur les perspectives pour les près Saint-Jean réalisée en 2012-2013.

Cette étude, partant notamment du constat des faiblesses du quartier (l'inondabilité, l'obsolescence du parc immobilier HLM), a proposé un parti d'aménagement et une stratégie à long terme qui prévoient, par étapes, le renouvellement urbain d'ensemble du quartier.

Ce parti d'aménagement s'appuie sur plusieurs principes structurants :

- la restructuration de l'entrée Sud du quartier, dans le but d'étendre la dynamique du centre-ville vers les Prés Saint-Jean ;
- la création d'une coulée verte, axe de recomposition du quartier, reliant le centre-ville au Nord des Prés Saint-Jean. La réalisation de cet axe structurant reste toutefois un projet à long terme. Pour les 10 ans à venir, les immeubles de la partie centrale (Jean-Baptiste Dumas) seront conservés et entretenus;
- le renouvellement urbain complet du centre du quartier, déjà amorcé dans le cadre de l'ANRU 1, et qui doit être prolongé par un travail de réinvestissement urbain ;
- la recomposition du Nord des Près Saint-Jean, ici aussi dans une perspective à long terme, à partir de plusieurs scénarios prenant en compte la nécessaire dé-densification du quartier face au risque inondations.
- enfin, l'ouverture du quartier sur le Gardon, axe structurant de recomposition de la ville, sera un enjeu majeur du projet.

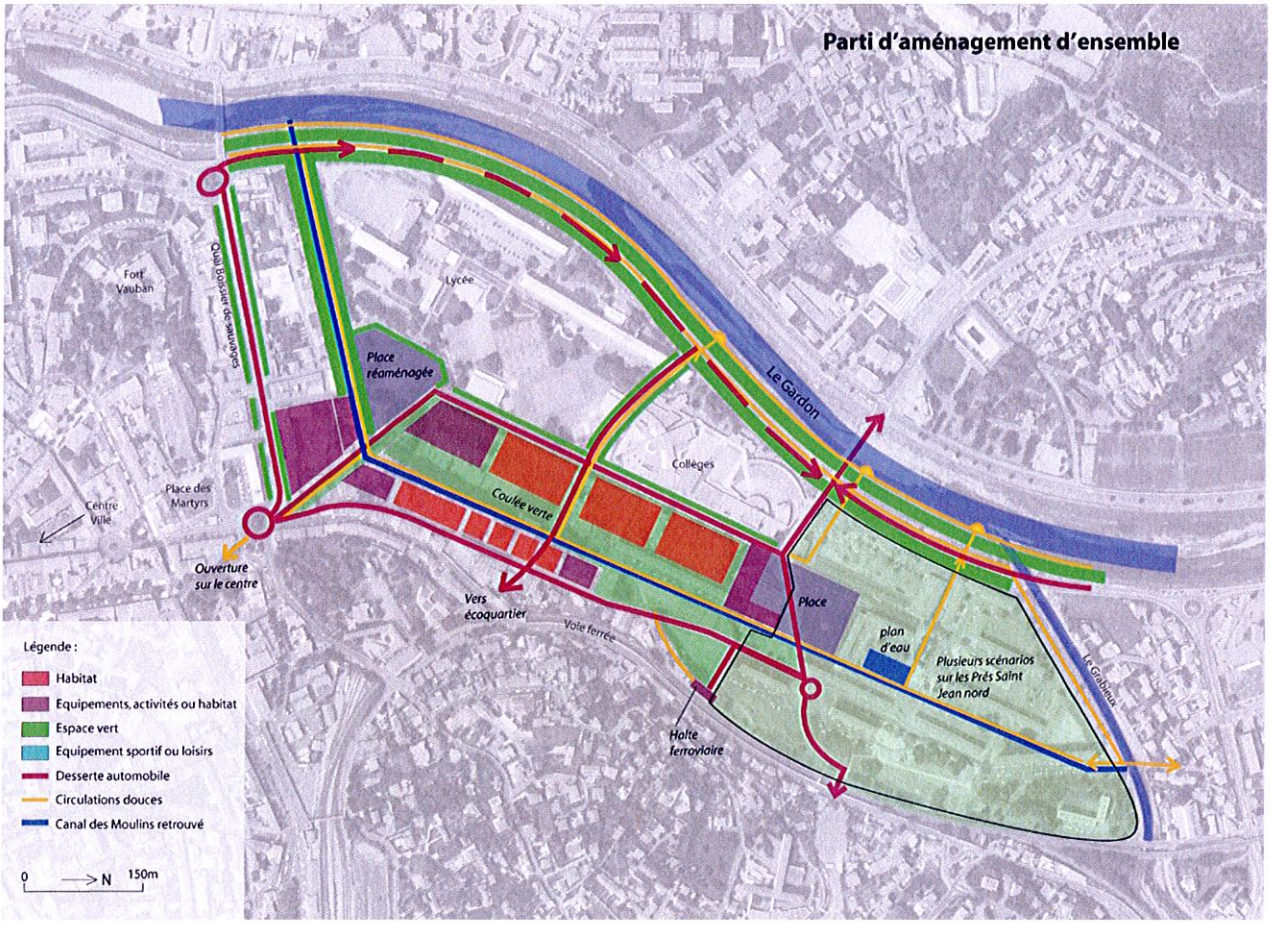
L'étude de 2012 préconise d'autre part une diversification des fonctions urbaines et de l'habitat, qui devra prendre en compte les contraintes opérationnelles et les réticences actuelles des acteurs du marché immobilier, qui ne pourront être levées que progressivement.

Ce qui est proposé pour les 10 ans à venir, dans le cadre du NPNRU, consiste à mettre en œuvre une première tranche de ce programme de renouvellement urbain, en concentrant les efforts sur deux secteurs :

- le sud du quartier, avec l'enjeu de son ouverture sur le centre-ville,
- la partie centrale, déjà désenclavée dans le cas de l'ANRU 1, qu'il s'agit maintenant de recomposer et de réinvestir.

Les autres secteurs du quartier (la partie centrale sur l'avenue Jean-Baptiste Dumas, et le secteur Nord à proximité du Grabieux), seront conservés pour les dix années à

venir; la réhabilitation et la résidentialisation des logements sociaux seront poursuivies de manière à préserver pour un temps ce parc de logements bon marché, qui, bien qu'obsolète, remplit un rôle à l'échelle de l'agglomération.



Source : Etude sur les perspectives pour les Prés Saint Jean –Janvier 2013

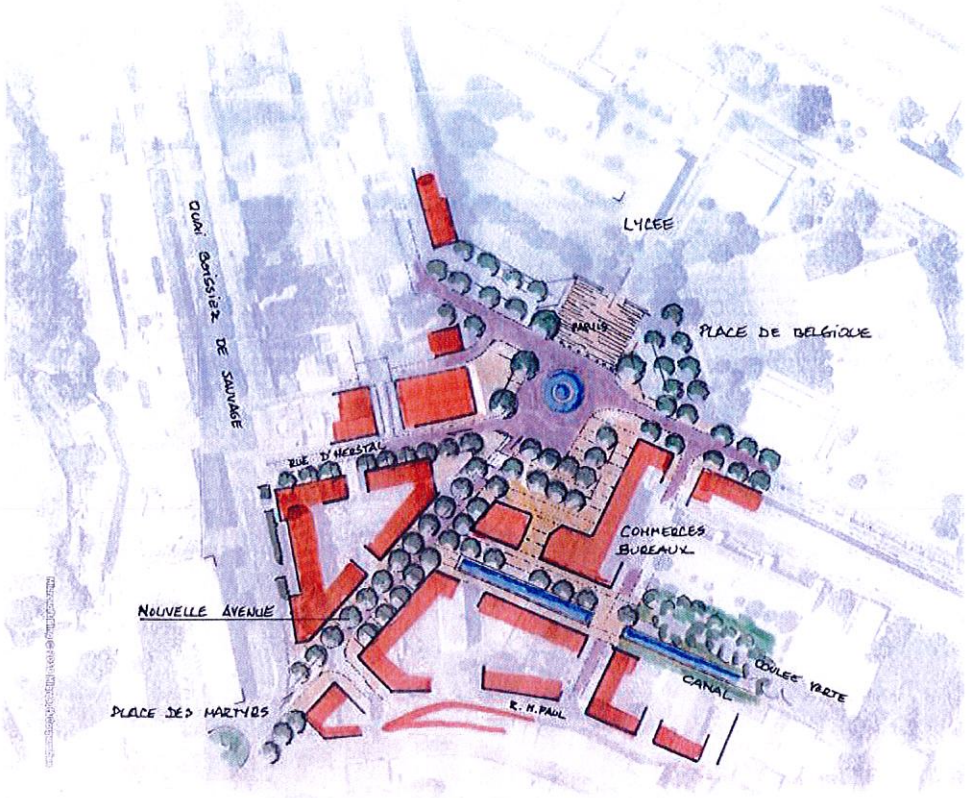
>Engager le renouvellement urbain du sud des près Saint-Jean

Ce secteur stratégique ne comporte pas de logements sociaux ; il s'agit d'une part d'immeubles anciens qui bordent le quai Boissier de Sauvage, et d'autre part d'un ensemble disparate, en partie en friche, d'espaces intermédiaires entre le lycée et la place des Martyrs, et le long de la rue Marcel Paul.
La réflexion sur ce secteur intègre par ailleurs le faubourg d'Auvergne.

L'ambition du réaménagement sera d'amorcer la recomposition du quartier par une ouverture et un lien fort entre la place de Belgique (espace structurant du quartier face au lycée), et la place des martyrs de la résistance, porte du centre-ville, en cours de recomposition à travers un projet d'aménagement ambitieux : logements privés, multiplexe...

Ce renouvellement d'ensemble sera le moyen d'étendre le centre-ville vers les Près Saint-Jean, comme le préconise le PLU, avec l'ambition d'intégrer le Sud du quartier des Prés saint Jean et les grands établissements scolaires qui s'y trouvent à la dynamique du centre-ville et de provoquer un changement d'image radical. Le

réaménagement d'ensemble du lycée, programmé par la Région, contribuera à cet objectif de requalification.
Parmi les deux scénarios d'aménagements proposés, la ville privilégie à ce jour le parti d'une ouverture directe entre la place des martyrs et la place de Belgique, à travers une nouvelle avenue.



Source : Etude sur les perspectives pour les Prés Saint Jean Secteur Sud – Janvier 2013

En ce qui concerne les bâtiments qui seront reconstruits, l'ambition de la ville est d'engager une diversification, tant de l'habitat que des fonctions urbaines, qui permettre de rompre avec l'image du tout HLM des Prés Saint-Jean.
Le fait que ce secteur se situe dans le prolongement direct de l'opération en cours de la place des Martyrs de la Résistance constitue sur ce plan un facteur favorable.

La mise en œuvre de ce parti d'aménagement nécessite, dans un premier temps, la réalisation d'une étude d'urbanisme opérationnel qui approfondisse les orientations proposées dans l'étude 2012.

Il s'agira tout d'abord de préciser le programme de l'opération (quels types de bâtiments reconstruits, quels logements, quels aménagements d'espaces publics, quels principes structurants), notamment au regard des paramètres actuels du marché immobilier. Il s'agira par exemple de prendre contact et de mobiliser les professionnels, notamment les promoteurs, autour du projet.
Il s'agira dans le même temps d'analyser l'ensemble des composantes du site avec précision, et sous un angle pré opérationnel : topographie, vulnérabilité, état des sols et des sous-sols, infrastructures et réseaux divers, dureté foncière...

Dans un second temps, l'étude préconisera un schéma d'aménagement, intégrant des études de détail qui soient garantes de la cohérence et de la qualité de l'opération : épannelages, plans de masse, principes d'aménagement des espaces publics, découpage en tranches opérationnelles...
Ces scénarios feront l'objet d'un chiffrage, d'un échéancier et d'un bilan financier prévisionnel.

Des propositions seront faites quant aux modes opératoires à utiliser (DUP, ZAC, déclaration de projet...).

La réalisation de cette mission d'étude pourra s'accompagner de premières mesures opérationnelles anticipatives mises en œuvre par Alès Agglomération, notamment sur le plan du foncier (négociations directes, utilisation du droit de préemption, mobilisation de l'Etablissement Public Foncier...) et de l'adaptation du PLU.

>Poursuivre le renouvellement urbain du centre des Prés Saint-Jean

Il s'agit du deuxième secteur d'intervention prioritaire proposé dans le cadre du NPRU sur les près Saint-Jean.

La plupart des interventions de l'ANRU 1 aux Prés Saint-Jean se sont focalisées sur ce secteur, avec notamment la réalisation d'une voie de désenclavement, la création d'une place du marché et la réalisation d'un équipement social, associatif et culturel. Ces actions sont unanimement reconnues comme une évolution favorable pour le quartier, mais qui doit être prolongée.

L'étude 2012 a proposé à cette fin plusieurs scénarios.

Le choix de la ville s'est porté sur le scénario 3.3, qui prévoit de conserver et de réhabiliter le Nord des Près Saint-Jean pour les 10 ans qui viennent, et de restructurer entièrement la partie centrale en conservant les acquis des aménagements de l'ANRU 1.

Ce scénario impliquera la démolition des groupes Maupassant, petit Lavoisier et Chénier (350 logements, dont à peine une centaine occupée) et la recomposition toute la partie centrale à partir d'un programme qui reste à définir précisément.

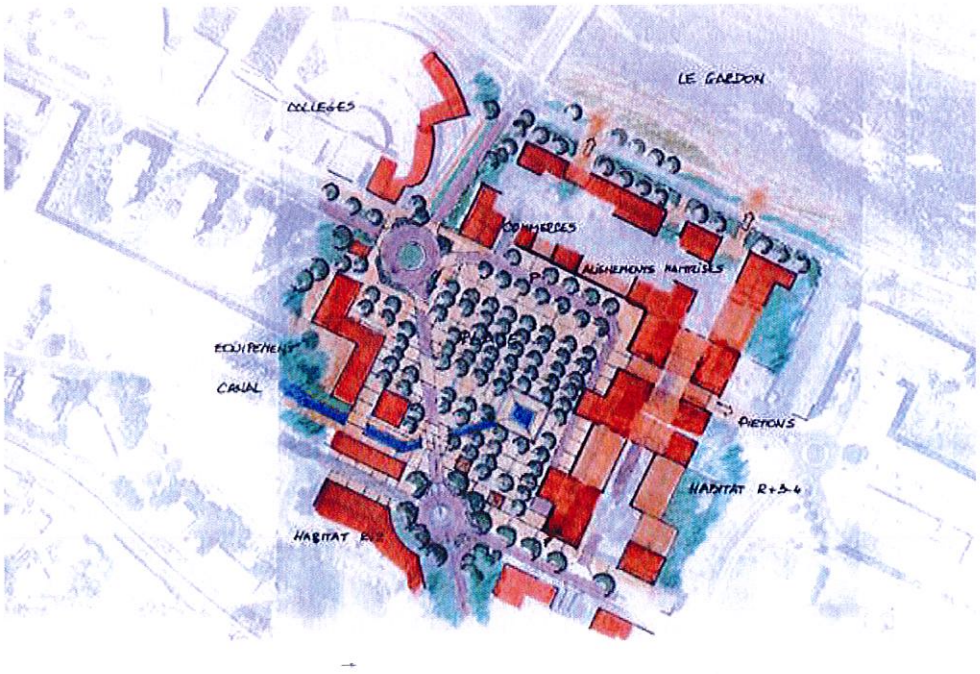
En effet, par rapport au scénario 3.3 élaboré en 2012, des évolutions sont intervenues :

- des bureaux de pôle emploi ont été construits sur le site, en bordure du Gardon, sur le terrain initialement réservé à la foncière ; il s'agit d'un premier élément programme à prendre en compte ;
- un équipement social, associatif et culturel a été aménagé sur l'emprise de l'ancien foyer de jeunes travailleurs ;
- enfin, la reconstruction sur site d'une centaine de logements sociaux prévue dans le scénario 3.3 doit être reconsidérée au vu des nouvelles orientations du NPNRU, qui proscrit, en règle générale, la reconstruction de logements sociaux à l'intérieur des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La ville a en revanche retenu la proposition de déplacer les commerces actuellement situés dans un mini centre commercial au Nord des près Saint-Jean, ainsi que ceux

situés en pied des immeubles du groupe Sully Prudhomme, et de les regrouper dans un ensemble moderne aménagé au cœur de quartier, dans la partie renouvelée.

La réalisation d'un grand équipement attractif à l'échelle de l'agglomération, comme l'envisageait l'étude de 2012, peut également faire partie du programme.



Source : Etude sur les perspectives pour les Prés Saint Jean Secteur Central – Janvier 2013

Le travail de programmation à conduire dans le cadre du protocole devra aborder prioritairement les conditions opérationnelles et économiques de réalisation du centre commercial ; par exemple, la possibilité d'y joindre une supérette qui renforcerait l'attractivité de cet équipement pour les habitants du quartier, mais aussi pour les autres habitants d'Alès qui le traversent en empruntant la voie créée dans le cadre de l'ANRU 1.

De ce fait, le programme de travail à retenir dans le cadre du NPNRU, tout en s'appuyant sur les orientations du scénario 3.3 de l'étude 2012, devra reconsidérer l'ensemble du projet. Les missions seront schématiquement les suivantes :

- une étude préalable de marché et de faisabilité d'un centre commercial ;
- un travail de programmation générale permettant de définir les activités, les équipements, les services et éventuellement les logements susceptibles d'être réalisé sur l'emprise centrale ;
- une analyse fine pré-opérationnelle de l'ensemble des composantes du site: topographie, vulnérabilité aux inondations, état des sols et des sous-sols, infrastructures ...

Dans un second temps, sur la base du programme validé, l'étude proposera un projet d'aménagement intégrant des études de détail, à même d'assurer la qualité urbaine des réalisations : épannelages, plans de masse, principes d'aménagement des espaces publics, tranche opérationnelle...

L'étude devra également se prononcer sur certains principes d'aménagement énoncés en 2012, comme par exemple la recréation de Canal des Moulins autour d'une coulée verte.
L'étude intègrera également des propositions concernant la poursuite de la résidentialisation des immeubles et de la requalification des espaces publics de la partie Nord du quartier, conservée et réhabilitée.

Le projet d'aménagement fera l'objet d'un chiffrage, d'un échéancier et d'un bilan financier prévisionnel.

Des propositions seront faites quant aux modes opératoires à utiliser (DUP, ZAC ou régie directe, déclaration de projet...).

La réalisation de cette mission d'étude pourra s'accompagner de premières mesures opérationnelles mises en œuvre par Alès Agglomération, comme par exemple l'adaptation du PLU ou la restructuration du foncier.

La mission pourra comporter une tranche conditionnelle de conseil et d'accompagnement du maître d'ouvrage en phase opérationnelle (de type architecte - paysagiste conseil).

Les Cévennes

Le secteur des Cévennes a également fait l'objet d'un important programme de requalification dans le cadre de l'ANRU 1.

Ce grand ensemble, construit en deux phases en 1962 et 1968, qui souffrait d'isolement entre le Grabieux à l'Est et au Sud, et la voie ferrée à l'Ouest, a été ouvert, dans le cadre de l'ANRU 1, vers les quartiers de Bruèges, Clavières et la zone commerciale des Allemandes à l'Est par un ouvrage de franchissement sur le Grabieux, et vers le quartier de Tamaris au Nord par une voie qui traverse la cité.

Après leur réhabilitation dans le cadre de l'ANRU 1, les logements présentent un bon niveau de confort et, à l'inverse de ceux des Prés Saint-Jean, sont spacieux.

Si ce grand ensemble a été très sensiblement amélioré par les projets conduits jusqu'alors, il manque toujours d'attractivité : il reste à l'écart, ses espaces extérieurs sont mornes, la forme urbaine est pesante, rien n'invite à y pénétrer. Les risques d'inondation par le Grabieux créent en outre des contraintes fortes pour l'aménagement de ce secteur.
Mais certaines de ses caractéristiques actuelles pourraient se révéler des atouts en resituant cet ensemble dans un quartier plus vaste : le projet de création, sur un terrain surplombant les Cévennes, d'activités du secteur de l'Economie Sociale et Solidaire, de même que le devenir de la cité voisine de Mont Bouquet, constituent l'opportunité d'une réflexion sur un territoire élargi.

Afin de disposer d'une vision à plus long terme du devenir du quartier, il est prévu d'engager dans le cadre du NPNRU une étude visant à définir le devenir du quartier à 20 ans (étude similaire à celle réalisée en 2012 sur les Prés Saint Jean), puis à établir la programmation et la composition urbaine d'une première tranche opérationnelle, ainsi que son estimation, les maitrises d'ouvrage, et le calendrier de réalisation.

Pour favoriser la bonne intégration du grand ensemble dans son environnement urbain, l'étude sera conduite sur un périmètre élargi (incluant le secteur Moulinet-Mont Bouquet), à l'intérieur duquel d'autres démolitions de logements sociaux pourraient s'avérer opportunes.

